

ОТЧЕТ №10-20

об оценке объекта оценки

Объект оценки:

Недвижимое имущество, в количестве 1 (одной) инвентарной единицы, принадлежащее АО «СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА» (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.).

Заказчик:	Акционерное общество «СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА» (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
Исполнитель:	Лумпов Игорь Александрович
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	25.11.2020г.
Срок проведения оценки:	с 16.11.2020г. по 02.12.2020г.
Дата составления Отчета:	02.12.2020г.
Страниц в Отчете:	129 страниц

г. Тюмень, 2020г.



QR код



ЛУМПОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ



ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

В соответствии с Договором №10-20 на оказание услуг по оценке объекта оценки от 16 ноября 2020г. и заданием на оценку (Приложение №1 к Договору №10-20 на оказание услуг по оценке объекта оценки от 16 ноября 2020 г.), Лумпов Игорь Александрович произвел оценку величины рыночной стоимости объекта оценки - Недвижимое имущество, в количестве 1 (одной) инвентарной единицы, принадлежащее АО «СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА» (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.).

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете №10-20 об оценке объекта оценки с учетом ограничивающих условий, сделанных допущений и округлений по математическим правилам округления, оценщиком ИП Лумповым Игорем Александровичем сделан вывод, что величина итоговой рыночной¹ стоимости объекта оценки, по состоянию на 25 ноября 2020г., составляет²:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость прописью, руб.	Рыночная стоимость, руб./кв.м.
1	Жилое помещение: квартира 1-комнатная, площадь 58.20 кв.м., г. Новый Уренгой, мкр. Восточный д.3, корп. 2, кв. 51, кадастровый номер 89:11:050102:4414	6 966 000	Шесть миллионов девятьсот шестьдесят шесть тысяч	119 691

**Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) (п. 4.1 ст. 161 НК РФ) не признаются объектом налогообложения (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).*

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, расчёты и обоснование полученных результатов представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета.

Согласно п. 26 ФСО № 1 после проведения процедуры согласования, оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки, имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В рамках настоящей оценки итоговый результат указывается без интервала, так как оценка носит обязательный характер.

По всем возникшим у Вас вопросам по данному отчёту. Мы готовы предоставить Вам необходимую информацию и разъяснения.

С уважением,
Лумпов Игорь Александрович




/И.А. Лумпов/

¹ Рыночная стоимость определена с учетом допущений, указанных в отчете об оценке.

² Оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №№ 1,2,3), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №№297,298,299, и ФСО № 7 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611; норм Гражданского Кодекса Российской Федерации, Свода стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015).

**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
1	ЭТАП 1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЮЩЕГО ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.1	Задание на оценку	6
1.2	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
1.3	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
1.4	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	10
2	ЭТАП. СБОР И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	11
2.1	ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
2.2	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.3	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
2.4	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	31
	2.4.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. 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	31
	2.4.2 Анализ влияния социально-экономической обстановки на рынок недвижимости – Социально-экономическое развитие г. Новый Уренгой.	37
	2.4.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	38
	2.4.4 Краткий обзор вторичного рынка жилой недвижимости г. Новый Уренгой на дату оценки.	45
	2.4.5 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.....	51
	2.4.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	54
3	ЭТАП. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, ВКЛЮЧАЯ ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ РАСЧЕТОВ	60
3.1	МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	60
3.2	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	61
3.3	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	62
4	ЭТАП. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	87
4.1	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	87
4.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	88
	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ	90
5	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	92
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	93
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 МАТЕРИАЛЫ И РАСПЕЧАТКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ	100
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ КОМПЕТЕНЦИЮ ОЦЕНЩИКА.....	116
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	125



1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: Договор на оказание услуг по оценке №10-20 от 16 ноября 2020г. (далее «Договор») заключенный между Акционерным обществом «СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА» (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.) (далее «Заказчик») и Лумповым Игорем Александровичем (далее «Оценщик»).

Объект оценки: Недвижимое имущество, в количестве 1 (одной) инвентарной единицы, принадлежащее АО «СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА» (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.).

Состав объекта оценки:

1	Жилое помещение: квартира 1-комнатная, площадь 58.20 кв.м., г. Новый Уренгой, мкр. Восточный д.3, корп. 2, кв. 51, кадастровый номер 89:11:050102:4414
---	--

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

1. Жилое помещение: квартира 1-комнатная, площадь 58.20 кв.м., г. Новый Уренгой, мкр. Восточный д.3, корп. 2, кв. 51, кадастровый номер 89:11:050102:4414:

Объект капитального строительства – Многоквартирный жилой дом:

Тип / серия и проект дома: Многоквартирный жилой дом / 10-этажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями; Год постройки здания: 2016; Количество этажей: 10; Тип перекрытий: Смешанные; Материал несущих стен: Смешанные; Количество жилых помещений: 56; Детская площадка: есть; Спортивная площадка: нет;

Жилое помещение – Квартира №51:

Количество комнат: 1; Назначение: жилое помещение; Общая площадь: 58,2 кв.м.; Этажное расположение: 10 этаж; Кадастровый номер: 89:11:050102:4414; Адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Восточный д.3, корп. 2, кв. 51; Вид права: собственность.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта оценки	Результат оценки, полученный при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
Жилое помещение: квартира 1-комнатная, площадь 58.20 кв.м., г. Новый Уренгой, мкр. Восточный д.3, корп. 2, кв. 51, кадастровый номер 89:11:050102:4414	Не применялся	Не применялся	6 966 000

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на 21 июля 2020г., составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость прописью, руб.	Рыночная стоимость, руб./кв.м.
1	Жилое помещение: квартира 1-комнатная, площадь 58.20 кв.м., г. Новый Уренгой, мкр. Восточный д.3, корп. 2, кв. 51, кадастровый номер 89:11:050102:4414	6 966 000	Шесть миллионов девятьсот шестьдесят шесть тысяч	119 691

**Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) (п. 4.1 ст. 161 НК РФ) не признаются объектом налогообложения (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).*



Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Величина итоговой стоимости ограничена предполагаемым использованием результатов оценки: для совершения сделки купли-продажи в рамках конкурсного производства.

Пределы применения полученной итоговой стоимости ограничены диапазоном, в которых может лежать рыночная стоимость, и составляет $\pm 10\%$.

Подпись оценщика,
проводившего оценку



Лумпов И.А. _____

Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007г. за регистрационным № 002438.



ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п.23 ФСО №1, проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

1 ЭТАП 1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЮЩЕГО ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для	Недвижимое имущество, в количестве 1 (одной) инвентарной единицы, принадлежащее АО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.), в следующем составе (в соответствии с правоподтверждающими документами):	
	1	Жилое помещение: квартира 1-комнатная, площадь 58.20 кв.м., г. Новый Уренгой, мкр. Восточный д.3, корп. 2, кв. 51, кадастровый номер 89:11:050102:4414
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Информация об объекте оценки приведена в соответствующем разделе отчета (Раздел 2. Описание объекта оценки).	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	В соответствии со справочной информацией по объектам недвижимости, представленной в открытом доступе на сайте Росреестра[1], на оцениваемые объекты зарегистрированы следующие права:	
	На объект с кадастровым номером 89:11:050102:4414	№ 89-89/008-89/008/201/2016-16062/2 от 03.11.2016 (Собственность)
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	В соответствии со справочной информацией по объектам недвижимости, представленной в открытом доступе на сайте Росреестра[2], на оцениваемые объекты зарегистрированы следующие ограничения (обременения) права:	
	На объект с кадастровым номером 89:11:050102:4414	№ 89:11:050102:4414-89/025/2020-1 от 16.01.2020 (Запрещение регистрации)
	Учитывая цели оценки и принятые допущения, расчет стоимости объектов оценки производился без учета действующих ограничений (обременений) права	
Цель оценки	Цель оценки - определение рыночной стоимости Объекта Оценки	
	Задача настоящей оценки - оценка рыночной стоимости Объекта оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим	Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях (п.4 ФСО №2)	
	Результаты оценки могут быть использованы для принятия управленческих решений, в том числе для совершения сделки купли-продажи в рамках конкурсного производства.	



Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	25 ноября 2020г.
Дата обследования объекта оценки	27 сентября 2020
Срок проведения оценки	16 ноября 2020 г. – 02 декабря 2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Стоимость объекта оценки, определенная в данном отчете об оценке объекта оценки, является величиной формируемой рынком и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником объекта оценки. В случае, если собственник объекта оценки является плательщиком НДС, то предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете об оценке объекта оценки величину итоговой стоимости. Другие Допущения приведены в соответствующем разделе настоящего Отчета.
Форма представления итоговой величины стоимости	Не проводится в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
Дополнительные требования к заданию на оценку регламентированные федеральными стандартами оценки	Все требования к заданию на оценку, регламентированные федеральными стандартами оценки, выполнены при составлении задания на оценку. Дополнительные требования на дату составления задания на оценку не регламентированы
Дополнительные исследования, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки	Дополнительные исследования не предусмотрены

1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1-1

Полное наименование Заказчика	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА"
Сокращенное наименование Заказчика	АО «СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА»
ОГРН	1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.
Юридический адрес	629305, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. Таежная, д. 196
Реквизиты	ИНН 8904000070, КПП 890401001 р/с 40702810400190000639 в ПАО «Запсибкомбанк» к/с 30101810271020000613 БИК 047102613

Сведения об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой

Таблица 1-2

Фамилия	Лумпов
Имя	Игорь
Отчество	Александрович
Номер контактного телефона	89123983328
Почтовый адрес	6250015, г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, кв. 102
Адрес электронной почты	i.lumpov@yandex.ru



Документ, удостоверяющий личность	Паспорт гражданина Российской Федерации
Серия и номер документа, удостоверяющего личность	71 14 №108430
Дата выдачи указанного документа	03.12.2014 года
Орган, выдавший указанный документ	Отделом УФМС России по Тюменской области в Ленинском АО г. Тюмени
Место нахождения оценщика	6250015, г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, кв. 102
Субъект оценочной деятельности (ст. 4 ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями на 31 июля 2020 года)	Частнопрактикующий оценщик (Основание: Сведения Росреестра содержащихся в «Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков от 05.08.2020г.; Уведомление о постановке на учет физического лица в налоговом органе от 05.08.2020г. №566625736)
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков», ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813 (является полным правопреемником реорганизованной ООО «Российское общество оценщиков»). Включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007г. за регистрационным № 002438
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	1. Квалификационный аттестат в области в оценочной деятельности №003356-1 от 13.02.2018г. по направлению «Оценка недвижимого имущества» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 13.02.2018г. №48, действителен до 13.02.2021. 2. Квалификационный аттестат в области в оценочной деятельности №007629-2 от 29.03.2018г. по направлению «Оценка движимого имущества» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 29.03.2018г. №57, действителен до 29.03.2021.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №409391 от 20.07.2001 г. о профессиональной переподготовке в Межотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе Профессиональная оценка и экспертиза объектов прав собственности, специализация: оценка стоимости предприятий (бизнеса)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность Оценщика застрахована полисом № 433-121121/18/0325R/776/00002/18 - 002438 от «07» сентября 2018 г. выдан страховыми компаниями: ОСаО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование», действует с 01 января 2019г. по 30 июня 2020г. Сумма: 300 000 руб.; СПАО "Ингосстрах", Номер договора о страховании: 433-745/009651/20 от «11» февраля 2020 г. выдан страховой компанией СПАО "Ингосстрах". Ответственность застрахована на дату: 11.02.2020. Сумма: 5 000 000 руб. Действует с 16 февраля 2020г. по 15 февраля 2021г.
Стаж работы в оценочной деятельности	17 лет

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Таблица 1-3

Наименование привлеченных организаций и степень их участия	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке объекта оценки сторонние организации не привлекались. Обращение к сторонним организациям происходило лишь в целях получения открытой информации при анализе рынка объекта оценки.
Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке объекта оценки специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к специалистам происходило лишь в целях получения открытой информации при анализе рынка объекта оценки.



Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

– Оценщик является частнопрактикующим оценщиком, в виду чего отсутствует необходимость указывать в отчете об оценке объекта оценки сведений о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Сведения о независимости оценщика

– Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

– Оценщик, проводивший оценку объекта оценки, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;

– В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика;

– Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;

– Отсутствует вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

1.3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Базовые и специальные стандарты оценки

Таблица 1-4

Применяемые стандарты оценки	Общие положения стандарта оценки	Обоснование использования при проведении оценки объекта оценки
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297	Определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности	Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.
Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298	Раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости	Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.
Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299	Устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки	Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611	Определяет требования к проведению оценки недвижимости	Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.



Стандарты оценки и методические рекомендации саморегулируемой общественной организации
Таблица 1-5

Применяемые стандарты оценки	Обоснование использования при проведении оценки объекта оценки
ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки	В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.
ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости	
ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке	
ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости	

1.4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

– Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета об оценке объекта оценки, предоставленные Заказчиком оценки, подписанные уполномоченным на то лицом, заверенные в установленном порядке и приложенные их копии к отчету об оценке объекта оценки обеспечивают достоверность исходной информации.

– Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта оценки и его частей/элементов (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

– Информация, ставшая известной оценщику после даты оценки и связанная с куплей-продажей или предложением имущества к продаже (офертой), которые являются «результатом сознательной деятельности людей», не является событием и, следовательно, может быть использована оценщиком при проведении оценки.

Под событием понимаются такие обстоятельства, которые объективно не зависят от воли и сознания людей, например, стихийные силы природы (пожары (но не поджоги), наводнения, землетрясения), изменение времен года, сроки и иные обстоятельства неодушевленного порядка.

Согласно п. 8 ФСО № 1, 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. Нередки случаи, когда информация, отражающая события на дату оценки, публикуется позднее. Это касается в основном аналитических обзоров рынка недвижимости, что, в свою очередь, закономерно, в связи с тем, что для составления обзора требуется время на сбор, обработку и публикацию информации об уже свершившихся фактах. Оценщик счел возможным использовать информацию, отражающую события на дату оценки, отстоящей от даты публикации данной информации.

– В офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение (Источник информации: <http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/>)

– Согласно ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

– Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или



иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

– Оценщик не имел возможности осмотра объектов-аналогов и ознакомления с их технической документацией. В данном случае использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации, а также полученные в результате интервью лиц, занимающихся реализацией объектов-аналогов на рынке.

– Отсутствие торга является существенной и ценообразующей характеристикой, поэтому если бы объекты-аналоги выставлялись без торга, это было бы обязательно указано в объявлении

– При предполагаемом использовании результатов оценки для совершения сделки купли-продажи в рамках конкурсного производства, оценка проводится в предположении отсутствия имеющихся ограничений (обременений) права.

– Балансовая (остаточная) стоимость объектов оценки: 4 701 141,1 рублей. Оценщиком делается допущение о том, что величина балансовой стоимости не оказывает влияние на итоговую величину рыночной стоимости.

2 ЭТАП. СБОР И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

2.1 ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра (п.5 ФСО №7)

Дата проведения осмотра объекта оценки: осмотр объектов оценки был проведен 27.09.2020г.

2.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ³

Объект оценки: Недвижимое имущество, в количестве 1 (одной) инвентарной единицы, принадлежащее АО «СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА» (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.).

Сведения об объекте капитального строительства – Многоквартирном жилом доме – Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Восточный д.3, корп. 2.

³ В отчете об оценке должны содержаться следующие сведения 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 данного объекта оценки (при наличии) (п.8е ФСО №3)



Россия / Тюменская область / г. Новый Уренгой, мкр. Восточный, д. 3, к. 2

Генератор АД 400!

Дадим max скидку! Генератор АД 400! От производителя! Сервис! Звони!

kmk-energo-zavod.ru >

Анкета дома «г. Новый Уренгой, мкр. Восточный, 3, к. 2»

Адрес	мкр. Восточный, д. 3, к. 2, Новый Уренгой, Тюменская область На карте
Год постройки	2016
Количество этажей	10
Тип дома	Многоквартирный дом
Жилых помещений	56
Капитальный ремонт	см. сроки
Серия, тип постройки	10-этажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями
Тип перекрытий	Смешанные
Материал несущих стен	Смешанные
Тип мусоропровода	Отсутствует
Дом признан аварийным	Нет
Детская площадка	Есть
Спортивная площадка	Не имеется
Кадастровый номер	89:11:050102:4364

Сведения о доме

Капитальный ремонт

Год ввода в эксплуатацию	2016	Площадь помещений общего имущества м ²	4 096.70
Детская площадка	Есть	Серия, тип постройки здания	10-этажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями
Дом признан аварийным	Нет	Спортивная площадка	Не имеется
Дополнительная информация	Не имеется	Формирование фонда кап. ремонта	На счете регионального оператора
Количество жилых помещений	56	Тип дома	Многоквартирный дом
Класс энергетической эффективности	A		
Количество лифтов	2		
Количество подъездов	1		
Лифты	пассажирские - 1,		
Наибольшее количество этажей	10		
Наименьшее количество этажей	10		
Количество нежилых помещений	2		
Площадь жилых помещений м ²	3 880.60		
Площадь нежилых помещений м ²	0.00		

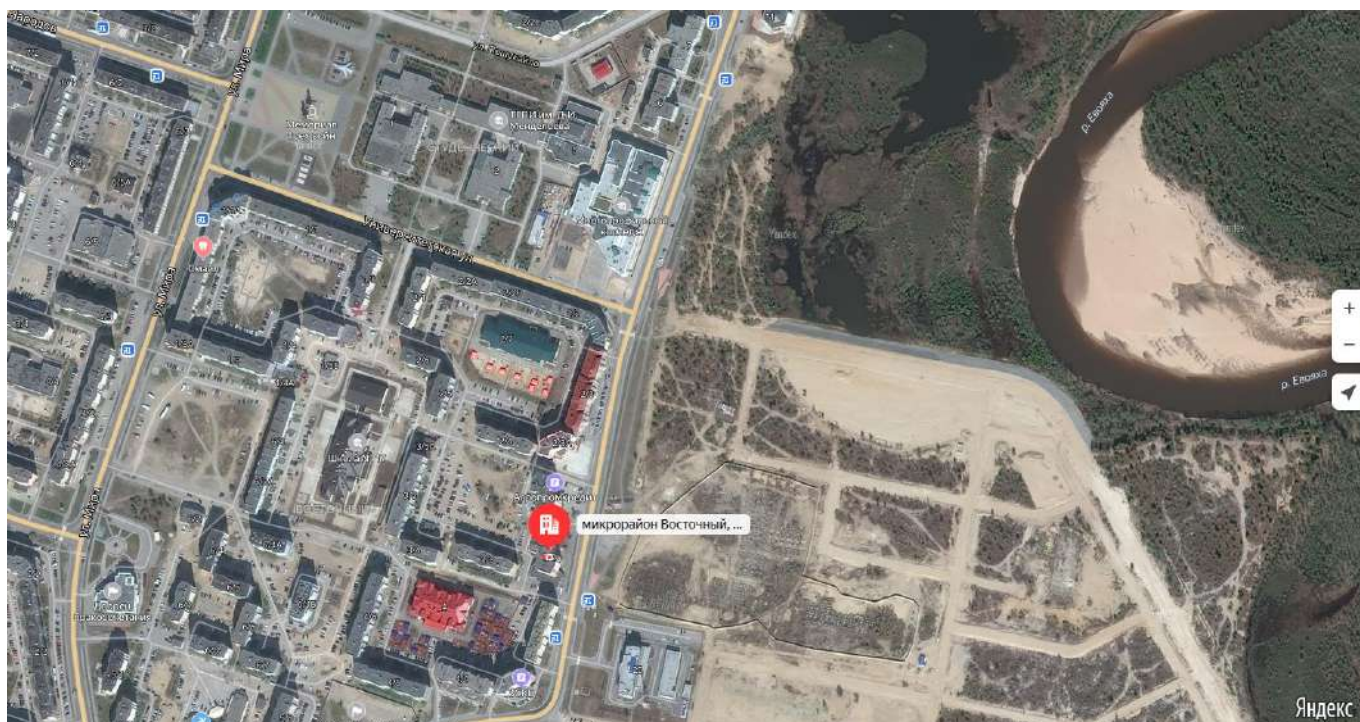
Конструктивные элементы

Оборудование	Полы	Перекрытия	Смешанные
Несущие стены	Смешанные	Фасад	Окрашенный
Площадь подвала, кв.м	1 141.80	Фундамент	Свайный
Крыша	Скатная		
Мусоропровод	Отсутствует		

Инженерные системы

Количество вводов в дом, ед.	2	Система пожаротушения	Отсутствует
Объем выгребных ям, куб. м.	0.00	Теплоснабжение	Центральное
Вентиляция	Вытяжная вентиляция	Холодное водоснабжение	Центральное
Водоотведение	Центральное	Электроснабжение	Центральное
Система водостоков	Внутренние водостоки		
Газоснабжение	Центральное		
Горячее водоснабжение	Закрытая с приготовлением горячей воды на ЦТП		

Источник информации: <https://dom.mingkh.ru/tyumenskaya-oblast/novyy-urengoy/799968>



Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

Описание местоположения объекта оценки

Общие сведения о Ямало-Ненецком автономном округе.

Ямало-Ненецкий автономный округ — субъект Российской Федерации. Граничит с Республикой Коми на западе, Ханты-Мансийским автономным округом-Югрой на юге, Красноярским краем на востоке, с севера омывается Карским морем.



Ямало-Ненецкий автономный округ — это, образно говоря, центральная часть арктического фасада России. Территория ЯНАО расположена в арктической зоне на севере крупнейшей в мире Западно-Сибирской равнины и занимает обширную площадь более 750 000 м².

Муниципальные образования

На территории Ямало-Ненецкого автономного округа расположено 55 муниципальных образований, в их числе 13 крупных.

6 городских округов:

город Салехард – административный центр региона,
город Губкинский,
город Лабытнанги,
город Муравленко,
город Новый Уренгой,
город Ноябрьск.

7 муниципальных районов:

Пуровский район – административный центр город Тарко-Сале,
Красноселькупский район – административный центр село Красноселькуп,
Надымский район – административный центр город Надым,
Приуральский район – административный центр село Аксарка,
Шурышкарский район – административный центр село Мужы,
Ямальский район – административный центр село Яр-Сале,
Тазовский район – административный центр посёлок Тазовский.

В составы муниципальных районов входят городские и сельские поселения: 42 муниципальных образования.

Население.

По предварительным данным в Ямало-Ненецком автономном округе численность населения на 1 января 2020 года составила 544,0 тыс. человек. По сравнению с соответствующей датой предыдущего года численность населения округа увеличилась на 2,5 тыс. человек.

Общие сведения о Городе Новый Уренгой⁴

Новый Уренгой - средний город в ЯНАО, расположенный на реках Седэ-Яха и Ево-Яха, в 452 километрах от Салехарда. Площадь населенного пункта составляет 221 квадратный километр.

В Новом Уренгое преобладает резко континентальный климат. Зимы очень морозные и длительные. Средняя температура Января составляет -20,7 градусов.

Лето прохладное и короткое. Средняя температура Июля составляет +17,1 градусов.

Общая численность населения Нового Уренгоя на 2018-2019 год

⁴ Источники информации: <https://nesiditsa.ru/city/novyyi-yurengoy>; <https://gorodarus.ru/novyyi-yurengoj.html>; https://www.101hotels.ru/recreation/russia/noviy_yurengoy/about



Данные по количеству населения получены от службы государственной статистики. График изменения численности горожан за последние 10 лет.



Общая численность жителей на 2017 год составляет 113,2 тысяч человек.

Данные с графика показывают стабильное уменьшение численности населения с 117000 человек в 2007 году до 113254 человек в 2017 году.

В городе проживают следующие национальности: русские - 64,1%, украинцы - 10,8%, татары - 5%, ногайцы - 2,6%, кумыки - 2%, азербайджанцы - 2%, башкиры - 1,7%, чеченцы - 1,1%, белорусы - 1,1%, молдаване - 1%, чувашаи - 0,6%, остальные - 5,5%.

На январь 2018 по числу жителей Новый Уренгой занимал 149 место из 1113 городов РФ.

Транспорт

В 4 километрах от города расположен региональный аэропорт, с которого осуществляется авиасообщения с крупными городами России.

В Новом Уренгое находятся три железнодорожные станции, соединяющие город с Ямбургом, Салехардом, Ноябрьском, Когалымом, Сургутом, Нефтеюганском.

Общественный транспорт представлен 9 маршрутами автобусов.

С автовокзала города регулярно отправляются автобусы в Надым, Сургут, Уфу, Екатеринбург, Губкинский, Муравленко, Нефтеюганск, Тобольск, Тюмень.

Новый Уренгой может смело похвастаться стопроцентной обеспеченностью всеми средствами передвижения. При этом наиболее востребованным в городе всегда был и остается воздушный транспорт. На сегодняшний день местный аэропорт принимает воздушные суда из Москвы (3-5 рейсов ежедневно), северной столицы – Санкт-Петербурга (как минимум рейс в неделю), а также Тюмени, Екатеринбурга, Самары, Салехарда и т.д. В «теплый период» между Новым Уренгоем и Краснодаром, а также Нуром и Минеральными Водами курсируют сезонные авиаперелеты.

Не менее развито в газовой столице и железнодорожное сообщение, представленное в основном поездами РЖД. Так из Уренгоя ежедневно отходит поезд на Москву, по данному сообщению по графику курсирует и фирменный поезд «Ямал». Кроме того с Уренгойского вокзала отбывают поезда в Тюмень, Екатеринбург, Казань и т.д., а само железнодорожное сообщение играет немаловажную роль и в грузовом товарообороте. Не меньшую роль в экономике города играет и местный речпорт, расположенный в Коротчаево и являющийся транспортной артерией между городами и населенными пунктами ЯНАО и Северным морским путем. На плечах «Уренгойского речного порта» лежит львиная доля доставки грузов для местных строительных и газодобывающих предприятий.

Весьма развита и транспортная сетка города: помимо основных дорог, пересекающих территорию «Нура», в городе есть объездные трассы, а в его южной части для оптимальной транспортной развязки был построен местный виадук.

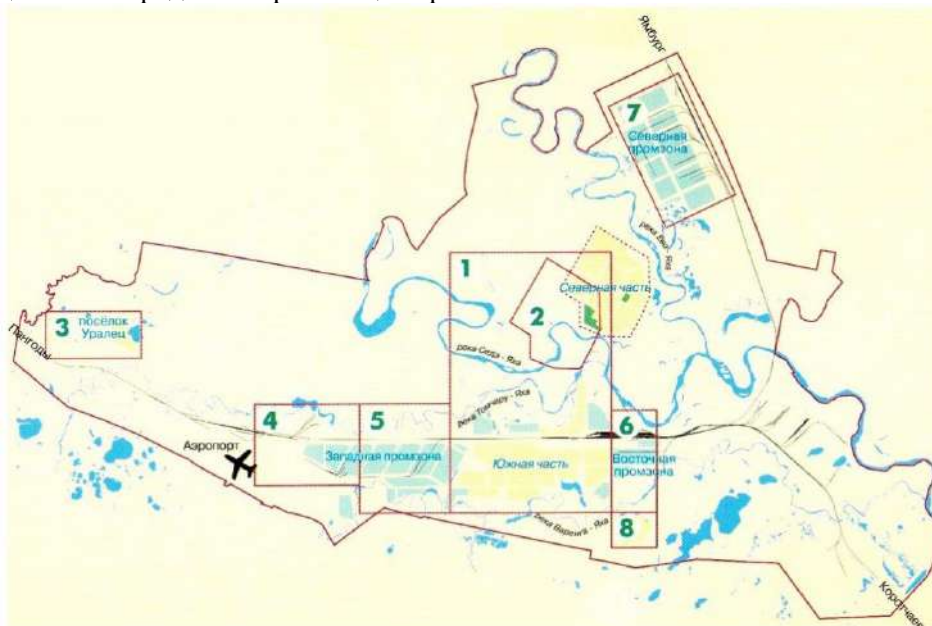
Именно поэтому пробок в Новом Уренгое практически не бывает, за исключением небольшой загруженности шоссе в утренние часы (с 7 до 9 утра), а основные из них вызваны либо ДТП на дорогах, либо «отбуксовкой» грузовых поездов под виадуком. Само дорожное покрытие в городе отличается высоким качеством, более того, в «проблемных зонах» каждое лето проводятся ремонтные работы и укладывается новый асфальт. В последние годы и вовсе появилась традиция каждое лето расширять шоссе в каком-либо районе



Уренгоя.

Районы г. Новый Уренгой.

Территориально Новый Уренгой поделен на 4 района: северный и южный, которые зовутся местным населением как «северка» и «южка», а также районы Лимбяха и Коротчаево. Северный и Южный районы разделены тундрой и двумя речушками, однако представляют сам город. А вот районы Лимбяха и Коротчаево удалены от центра Нового Уренгоя на расстояние более 70 км, и до 2004 года являлись автономными административно-территориальными единицами. Однако в сентябре 2004 года среди населения этих поселков был проведен референдум о желании жителей войти в состав города Новый Уренгой, в результате которого большинством голосов было решено преобразовать поселки Лимбяха и Коротчаево в районы «газовой столицы». Так Новый Уренгой приобрел два существенно удаленных от его центра района и стал одним из самых длинных городов в мире с общей протяженностью более 80 км.



Тем не менее, сами уренгойцы до сих пор считают Коротчаево и Лимбяху отдельными поселками, а к районам города относят две его неразрывно связанных части – северную и южную.

Южка, как район Нового Уренгоя, является наиболее старой частью города, с которой собственно и начиналась история возникновения и освоения Уренгоя. Именно здесь 23 сентября 1973 года на месте будущего города под знаменитые слова министра газовой промышленности Сабита Оруджева: «Здесь будет город газиков и строителей Уренгой», - в грунт забили символический колышек.

На сегодняшний день южная часть города является местоположением большинства административных и общественных учреждений. Здесь расположены и главные места «встреч и расставаний» в городе – железнодорожный вокзал и аэропорт и основные пункты «лечения и реабилитации» Нового Уренгоя — Муниципальная Городская Больница и крупнейшая частная медицинская клиника «Сканер», а также «излюбленные инстанции» предпринимателей, бухгалтеров и остального трудового населения города — пенсионная, социально-страховая и налоговая службы.

Территориально «южке» также принадлежит и миграционная служба, ЗАГС, МВД и ГИБДД, мечеть и строящийся православный храм. Собственно в южной части города сосредоточены и основные градообразующие и наиболее крупные предприятия газовой отрасли. Это «Газпром добыча Уренгой» и «Газпром добыча Ямбург», а также «Бургаз», «Роспан Интернешнл», «Роснефтегаз» и пр.

А вот «условный центр» южной части Нового Уренгоя занимает Культурно-Спортивный Центр «Газодобытчик» и главная площадь города, на которой проходят все наиболее значимые мероприятия «газовой столицы». Неподалеку от площади располагается и живописное Безымянное озеро, окруженное небольшим парком. Летом вдоль его берегов функционируют сезонные кафе, а зимой по замерзшему озеру можно прокатиться на снегоходах или санях в оленьих упряжках (в дни праздника Народов Севера).

Хоть и, в отличие от северной части Нового Уренгоя, полотно «южки» в большинстве своем соткано из параллельных и пересекающихся улиц (центральный Ленинградский проспект, улица Сибирская, Геологоразведчиков, 26 Съезда КПСС и пр.), а не из привычных микрорайонов, расположение жилых домов



здесь также отличается «северной компактностью».

В северной части Нового Уренгоя административных и общественных зданий намного меньше, чем в южной. Здесь расположились: администрация города и отделения поликлиники и паспортного стола. Из градообразующих предприятий на «северке» можно назвать филиал «Газпром добычи Уренгоя». А вот настоящими украшениями «северки» по праву считаются ее храм, «студгородок» и парк.

За окраиной микрорайона Дружба на живописном побережье речки Седэ-Яха величественно возвышается деревянный храм преподобного Серафима Саровского. Всего в нескольких минутах ходьбы от него раскинулся молодой парк с уникальным летним фонтаном. Ну а в самом «сердце» северной части города расположился студенческий городок с Новоуренгойским техникумом газовой промышленности и находящейся перед ним площадью с памятником Победы.

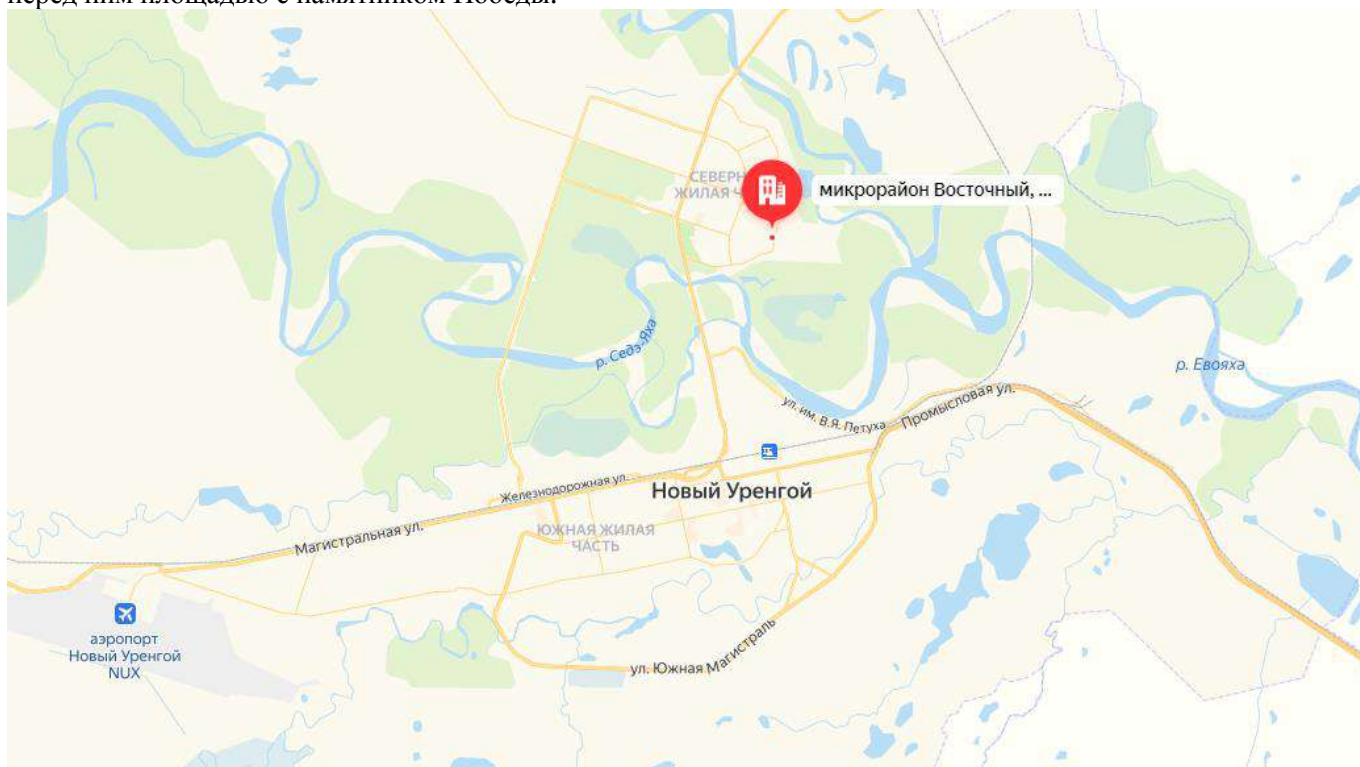


Рисунок 2.2.1 - Местоположение объекта оценки в границах города (Источник информации: https://yandex.ru/maps/11230/noviy-urengoy/house/mikrorayon_vostochny_3_2)

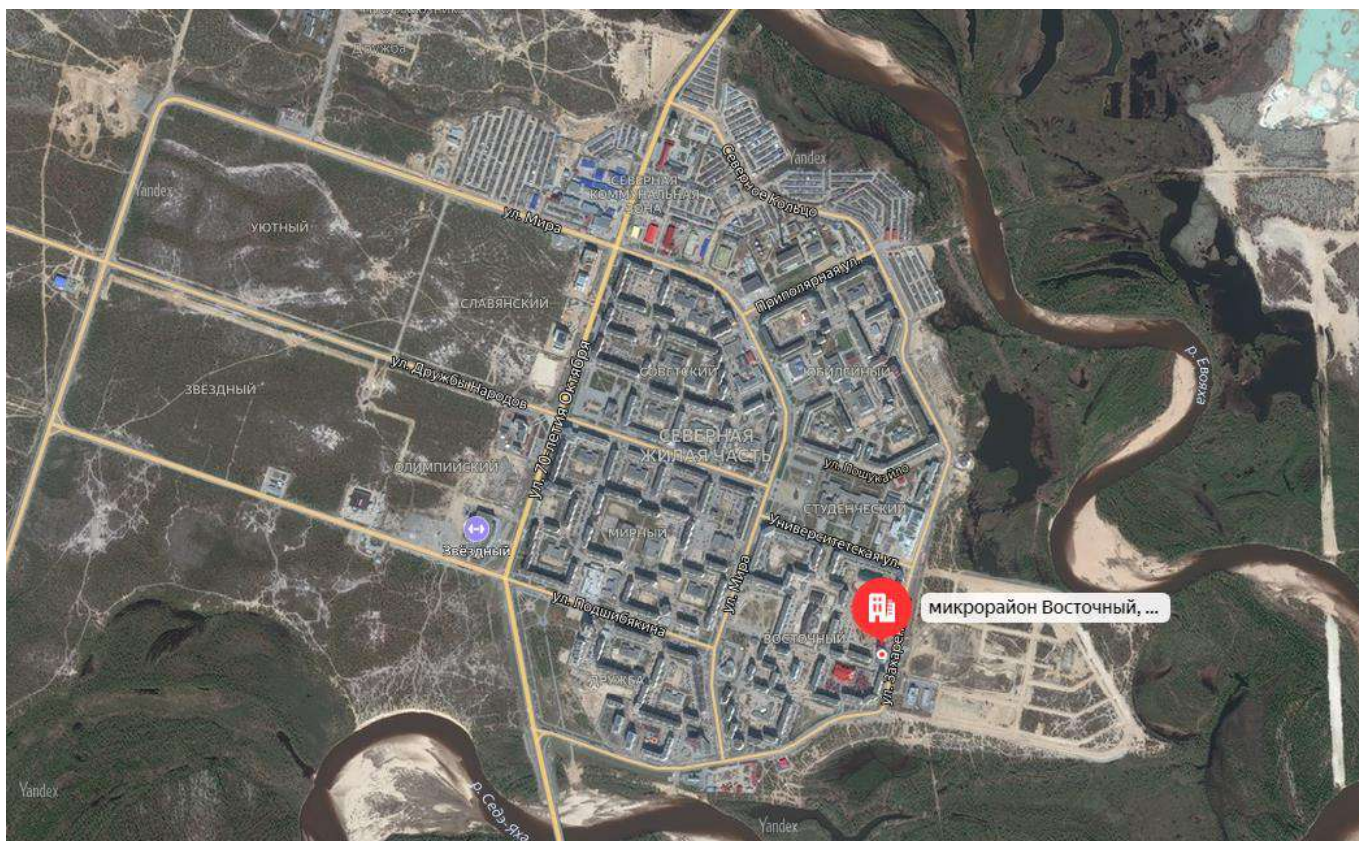


Рисунок 2.2.2 - Местоположение объекта оценки в микрорайоне города (Источник информации: https://yandex.ru/maps/11230/noviy-urengoy/house/mikrorayon_vostochny_3_2)

Описание местоположения объекта оценки

Таблица 2-1. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки - Жилое помещение: квартира 1-комнатная, площадь 58.20 кв.м., г. Новый Уренгой, мкр. Восточный д.3, корп. 2, кв. 51, кадастровый номер 89:11:050102:4414

Наименование параметра	Характеристика
Город	Новый Уренгой
Район города	Северная жилая часть города
Микрорайон	Микрорайон Восточный
Близлежащие микрорайоны	Студенческий; Юбилейный; Мирный; Советский
Улицы	Захаренкова; Мира; Университетская
Этажность домов	преимущественно 5-10 этажные
Близость к центру города	административный центр города
Фитнес-центры и спорткомплексы	Есть
Торговые центры и крупные магазины	Торговые центр: "Лион", "Гудзон", "Планета", "Бумеранг"
Садики, школы и гимназии	Детские сады: "Непоседы", Филиал МАДОУ "ДС "Загадка" "Дети Арктики"; Детский сад Росинка. Образовательные учреждения: Средняя школа № 17; Новоуренгойский многопрофильный колледж; ПОУ Уральский региональный колледж, филиал; Газпром Техникум Новый Уренгой; Муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования Дом творчества и туризма юных Дружба
Медицинские учреждения	СИТИЛАБ
Банки	Запсибкомбанк, дополнительный офис № 70 Восточный; Сбербанк Первый; Почта банк; Агропромкредит; Газпромбанк
Транспортная доступность	Хорошая
	Транспортная сеть, в радиусе пешеходной доступности
	Расстояние до ближайшей остановки – Микрорайон Восточный - 50 метров



	Автобусы: №8.
	Достаточное количество маршрутов
Наличие объектов снижающих/повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Факторов снижающих привлекательность района в целом, не обнаружено. Факторы увеличивающие привлекательность района в целом: достаточное количество торговых предприятий, дошкольных учреждений, предприятий коммунально-бытового обслуживания, вид на береговую линию р. Евояха.

Вывод: оцениваемый объект расположен в административном центре г. Новый Уренгой.

Местоположение участка подходит для расположения на нем недвижимости жилого назначения. При данном использовании на стоимость оцениваемого объекта положительно влияет транспортная доступность, расположение в районе жилой застройки, развитая инженерная инфраструктура.

Общее заключение по местоположению – хорошее. Факторов, обуславливающих наличие внешнего (экономического) износа, не выявлено.

Таблица 2-2 Физические характеристики объектов оценки

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки - Жилое помещение: квартира 1-комнатная, площадь 58.20 кв.м., г. Новый Уренгой, мкр. Восточный д.3, корп. 2, кв. 51, кадастровый номер 89:11:050102:4414

Наименование показателя	Значение показателя
Имущественные права на объект оценки	
Вид права	Собственность
Правообладатель (правообладатели)	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
Номер государственной регистрации права	№ 89-89/008-89/008/201/2016-16062/2 от 03.11.2016 (Собственность)
Дата государственной регистрации	03.11.2016
Основание государственной регистрации права:	Договор купли-продажи жилого помещения (квартиры) №10/БЦ-16 от 05.10.2016г.
Ограничения прав и обременение объекта:	
На объект с кадастровым номером 89:11:050102:4414	№ 89:11:050102:4414-89/025/2020-1 от 16.01.2020 (Запрещение регистрации)
При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются	
Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
	Сокращенное наименование: АО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА"
	629305, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. Таежная, д. 196
Сведения о балансовой (остаточной) стоимости объекта оценки	4 701 141,1 рублей
	Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки
Общие сведения о жилом многоквартирном жилом доме	
Объект капитального строительства	Многоквартирный жилой дом
Тип / серия и проект дома	10-этажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями
Год постройки здания	2016
Тип перекрытий	Смешанные
Материал несущих стен	Смешанные
Фасад	окрашенный
Фундамент	свайный
Крыша	скатная
Вентиляция	Вытяжная вентиляция
Водоотведение	Центральное
Система водостоков	Внутренние водостоки
Газоснабжение	Центральное
Горячее водоснабжение	Закрытая с приготовлением горячей воды на ЦТП
Система пожаротушения	Отсутствует



Теплоснабжение	Центральное
Холодное водоснабжение	Центральное
Электроснабжение	Центральное
Класс энергетической эффективности	A
Количество лифтов	2
Количество подъездов	1
Этажность здания	10
Количество жилых помещений	56
Площадь жилых помещений, кв.м.	3880,6
Детская площадка	Есть
Спортивная площадка	Нет
Физическое состояние дома	Новое
Характеристики населенного пункта в котором находится объект	
Статус населенного пункта	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Локальные характеристики местоположения объекта	
Местонахождение в пределах города	(I) Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)
Близость к остановкам общественного транспорта	Непосредственно у остановки
Наличие огороженной территории	Не огороженная придомовая территория
Наличие парковки у дома	Наземный паркинг у дома
Развитость инфраструктуры	Развита
Состояние подъезда, мест общего пользования	Новое
Общие сведения о жилом помещении / физические характеристики объекта	
Вид объекта недвижимости:	Помещение
Разрешенное использование / Назначение:	Жилое помещение
Текущее использование объекта	Жилое, для проживания (по назначению)
Кадастровый №	89:11:050102:4414
Общая площадь, кв.м.	58,20
Полезная (жилая) площадь, кв.м.	41,50
Этажность	10
Количество жилых комнат	1
Материал стен	Панельные (ж/бетонные)
Проемы оконные	Пластиковые стеклопакеты
Проемы дверные	Филенчатые
Отделка стен	
Жилые помещения	Обои
Кухня	Обои



Санузел / ванная	кафельная плитка
Коридор	Обои
Отделка потолков	
Жилые помещения	натяжные ПВХ потолки со встроенными светильниками
Кухня	натяжные ПВХ потолки со встроенными светильниками
Санузел / ванная	натяжные ПВХ потолки со встроенными светильниками
Коридор	натяжные ПВХ потолки со встроенными светильниками
Полы	
Жилые помещения	Ламинат
Кухня	Ламинат
Санузел / ванная	Кафельная плитка
Коридор	Ламинат
Тип санузла	Раздельный
Площадь кухни, кв.м.	нет данных
Балкон/лоджия	нет данных
Отопление	Центральное
Видовые характеристики квартиры	Хорошие видовые характеристики (вид набереговую линию р. Евояха, Скейт-парк)
Электро- и сантехнические устройства	Водоснабжение (от городской центральной сети), электроснабжение (скрытая проводка), канализация (сброс в городскую сеть), горячее водоснабжение (от городской центральной сети)
Адрес объекта	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Восточный д.3, корп. 2, кв. 51
Сведения об износе и об устареваниях	
Сведения об износе	Год постройки здания: 2016 (https://dom.mingkh.ru/tyumenskaya-oblast/novyy-urengoy/799968)
	Состояние здания: Новое
	Тип отделки помещений: Комфортный
	Состояние подъезда: Хорошее
	Потребность в ремонте: не требуется
	Физический износ здания можно оценить, методом экспертных оценок, на уровне 2%
	<i>Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.</i>
Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемый объект соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаков функционального устаревания не выявлено
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Оцениваемая квартира, на дату оценки, используется в качестве жилого помещения, не требует ремонта На дату оценки оцениваемое помещение используется по назначению
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29.07.2020г. №72-00-4001/5001/2020-4363	



2.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

В соответствии с п.13 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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки путем проведения необходимых для этого вычислений

К расчетным методам анализа наиболее эффективного использования, при оценке максимальной продуктивности застроенных земельных участков относят (Источник информации: Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» Иванова Е. Н.):

1 метод: Земельный участок рассматривается как застроенный, строения требуют проведения некоторых улучшений:

- Расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью.
- Определение общего коэффициента капитализации.
- Оценка стоимости недвижимости методом капитализации чистого операционного дохода.
- Расчет затрат на усовершенствование объекта.
- Расчет прироста стоимости недвижимости с учетом произведенных улучшений.

2 метод: Земельный участок рассматривается как застроенный, не требующий перестройки:

- Расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью.
- Определение общего коэффициента капитализации.
- Оценка стоимости недвижимости методом капитализации чистого операционного дохода.

Применение рассмотренных выше методов выбора варианта использования оцениваемой недвижимости, обеспечивающего ее максимальную продуктивность, требует от оценщика больших трудозатрат и должно быть обеспечено достаточным массивом разносторонней достоверной и качественной информации. Современный уровень развития инфраструктуры оценочной деятельности не может предоставить оценщику необходимых сведений, подготовленных специалистами различных областей экономических и технических знаний, с учетом изменения рыночной ситуации. Данное обстоятельство сдерживает применение традиционных методов анализа вариантов наиболее эффективного использования недвижимости в условиях российской практики.

В таких случаях следует использовать метод качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости.

3 метод: Метод качественного анализа.

Данный метод базируется на качественной оценке, выраженной в баллах, параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования объекта.

Метод качественного анализа включает:

- анализ территориального рынка недвижимости для выявления конкурентных вариантов использования;



- оценку параметров объекта с точки зрения их пригодности для каждого рассмотренного варианта;
- подготовку мотивированного заключения о наиболее эффективном варианте использовании оцениваемого объекта.

В настоящем отчете применялась методика определения наиболее эффективного использования методом качественного анализа - выделялись основные факторы, на основании которых принимается решение о выборе вида использования.

Основные факторы, на основании которых принимается решение о выборе вида использования:

1. Максимальная продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием.

2. Физическая возможность

На стадии анализа физически возможного использования земельного участка как свободного, оценщик рассматривает местоположение и состояние рассматриваемого земельного участка, ближайшее окружение, физические, грунтовые и ландшафтные особенности участка, наличие коммуникаций или возможность их прокладки, и определяет возможные варианты его застройки с учетом существующей плотности застройки в данной градостроительной зоне.

При определении физически возможного использования земельного участка с улучшениями рассматриваются возможные варианты использования существующего здания, исходя из окружения, потребности в недвижимости того или иного назначения в данном районе и конструктивно - планировочных решений здания.

3. Юридическая разрешимость (на дату определения стоимости объекта оценки)

На стадии анализа юридической разрешимости использования для земельного участка оценщик изучает имеющиеся документы на земельный участок в части его категории, разрешенного использования и наличия обременений.

Для здания рассматривается соответствие конструктивно - планировочных решений здания на соответствие строительным, санитарным и противопожарным нормам при использовании его помещений для различного функционального назначения.

4. Финансовая оправданность

На стадии рассмотрения финансовой оправданности предполагаемых вариантов использования оценщик анализирует предполагаемый вариант использования на возможность принести прибыль.

Для земельного участка как свободного – это потенциальная возможность реализации предполагаемых к строительству зданий (то есть анализ сектора рынка продажи недвижимости), а для земельного участка с существующими улучшениями - возможность сдачи помещений в предполагаемом качестве в аренду на возмездной основе (то есть анализ сектора рынка аренды недвижимости)

Каждому фактору присваивалась числовая характеристика в троичной системе (0,1,2), где:

2 - наилучшее значение критерия

1 - среднее значение

0 - наихудшее значение критерия, делающее использование объекта оценки в рамках указанного назначения нецелесообразным.

На следующем этапе определялось произведение числовых характеристик для каждого рассматриваемого вида использования. Методика расчета баллов представлена в таблице:

Методика расчета баллов

Таблица 2-3

Показатель	Фактор № 1	...	Фактор № m	Произведение баллов	Вывод о применимости, да/нет
Юридическая разрешимость (на дату определения стоимости объекта оценки)					
Недвижимость жилого назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость офисного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет



Показатель	Фактор № 1	...	Фактор № m	Произведение баллов	Вывод о применимости, да/нет
Недвижимость торгового назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость производственного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость складского назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость общественного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Физическая возможность					
Недвижимость жилого назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость офисного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость торгового назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость производственного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость складского назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость общественного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Финансовая оправданность					
Недвижимость жилого назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость офисного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость торгового назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость производственного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость складского назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость общественного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Максимальная продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)					
Тип назначения			Совокупная балльная характеристика		Вывод о применимости, да/нет
Недвижимость жилого назначения			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость офисного назначения			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость торгового назначения			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость производственного назначения			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость складского назначения			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость общественного назначения			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет

Матрица наиболее эффективного использования

Таблица 2-4

Юридическая разрешимость (на дату определения стоимости объекта оценки)							
Показатель	Установленные обременения/ограничения права (да/нет). 0 - невозможно использования объекта в рамках данного назначения 1 - возможно при переоформлении документов/иных дополнительных действиях 2 - использование возможно без ограничений		Иные ограничения, установленные законодательством 0 - невозможно использования объекта в рамках данного назначения 1 - возможно при переоформлении документов/иных дополнительных действиях 2 - использование возможно без ограничений		Произведение баллов	Вывод о применимости, да/нет	
	Установленные ограничения права подразумевает, как правило, сервитуты или иные обременяя права (ипотека, арест и пр.). Так, например, здания отнесенные к памятникам архитектуры нельзя конструктивно видоизменять, что ограничивает возможности смены их назначения		Заключение экспертиз о невозможности смены назначения, специальные постановления соответствующих органов/служб, иные причины, обусловленные правовыми ограничениями				
Недвижимость жилого назначения	2		2		4	Да	
Недвижимость офисного назначения	1		1		1	Да	
Недвижимость торгового назначения	1		1		1	Да	
Недвижимость производственного назначения	0		0		0	Нет	
Недвижимость складского назначения	0		0		0	Нет	
Недвижимость общественного назначения	1		1		1	Да	
Физическая возможность							
Показатель	Высота потолков, м 0- высота потолков не приемлема для такого вида использования 1- высота потолков является допустимой, но не оптимальной 2 - оптимальная высота потолков		Планировочные решения 0 - планировка не приемлема для такого вида использования 1 - планировка является допустимой, но не оптимальной 2 - оптимальная планировка	Этаж/этажность 0 - этаж не приемлем для такого вида использования 1 - этаж является допустимым, но не оптимальным 2 - оптимальный этаж	Коммуникационное оснащение 0 - объект не обеспечен необходимыми коммуникациями 1 - объект обеспечен необходимым, но не достаточным количеством/типом коммуникаций 2 - все необходимые и достаточные коммуникации подведены к объекту	Произведение баллов	Вывод о применимости, да/нет
Недвижимость жилого назначения	Высота (от пола до потолка) жилых комнат и кухни (кухни-столовой) должна быть не менее 2,5 м Высота внутриквартирных коридоров, холлов, передних, антресолей (и под ними) должна составлять не менее 2,1 м.		Типы планировки: 86-я серия, сталинка, хрущевка, брежневка, ярославский проект, 121 серия, 121-Т, 121-3Т, 121-7Тс, индивидуальная планировка	Этажность жилых домов определяется согласно правилам зонирования территории Квартиры могут располагаться на любых этажах кроме цокольных и подвальных этажей	Требуется наличие комплекса инженерных систем (отопление, горячее и холодное водоснабжение, электроосвещение, канализация, слаботочные системы – телефон, интернет, телевидение)		
	2		2	2	2	16	Да

Недвижимость офисного назначения	Ограничений нет. Рекомендуемая высота потолков 3-5 м.	Подходящие типы планировки: кабинетная система, свободная планировка, и другие.	Без ограничений	Обязательные коммуникации - отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.		
	2	1	2	2	8	Да
Недвижимость торгового назначения	Рекомендуемая высота от 3 м. Ограничений практически нет, за исключением специализированных площадей, где требуется высота более 10-20м для обеспечения технологического процесса.	Подходящие типы планировки: свободная планировка, частично коридорная система - при возможности организации торгового(их) залов, с вспомогательными помещениями. Ограничения - кабинетная система, исключение. Изначальное назначение помещений/здания в котором они располагаются	В специализированных торговых объектах (ТЦ, гипермаркеты, ярмарки и т.д.) - без ограничений. В остальных зданиях рекомендуется расположение на 1 этаже, допускается 2 этаж и выше этажи в случае, если соседние/смежные помещения имеют схожее назначение или цоколь.	Обязательные коммуникации - отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.		
	2	1	2	2	8	Да
Недвижимость производственного назначения	В помещениях высота от пола до низа выступающих конструкций перекрытия (покрытия) должна быть не менее 2,2 м. При необходимости въезда в здание автомобилей высота проезда должна быть не менее 4,2 м до низа конструкций, выступающих частей коммуникаций и оборудования	Подходящие типы планировки: зальное расположение смежных помещений, без сплошных междуетажных перекрытий, помещения соединены один с другим коридором. Ограничения - кабинетная система, исключение. Изначальное назначение помещений/здания в котором они располагаются	Здание может быть многоэтажным и одноэтажным. Предпочтительным является строительство одноэтажных зданий.	Обязательных коммуникации нет. Допускается ввод железнодорожных путей в здания		
	0	0	0	0	0	Нет
Недвижимость складского назначения	Высота от пола до низа конструкций и выступающих элементов коммуникаций и оборудования в местах регулярного прохода людей и на путях эвакуации должна быть не менее 2 м. Высота складских помещений в складах старой постройки колеблется от 4,5 до 5,6 м. Отечественные типовые склады, как правило, имеют высоту 6 м (механизированные) и 12 м (автоматизированные) склады.	Наиболее удобной с точки зрения этого требования для большинства видов складов является прямоугольная форма здания, которая позволяет рационально расположить погрузочно-разгрузочные рампы и подъездные пути и в значительной степени избежать пересечения внутрискладских товарных потоков.	Здание может быть многоэтажным и одноэтажным. Предпочтительным является строительство одноэтажных складов.	Обязательных коммуникации нет. Возможно наличие погрузочно-разгрузочных рамп и платформ		

		<i>В складских зданиях должно быть как можно меньше капитальных перегородок.</i>				
	0	0	0	0	0	Нет
Недвижимость общественного назначения	<i>Ограничений нет.</i>	<i>Подходящие типы планировки: кабинетная система, свободная планировка, и другие.</i>	<i>Без ограничений</i>	<i>Обязательные коммуникации - отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.</i>		
	2	1	2	2	8	Да
Финансовая оправданность						
Показатель	Местоположение 0 - местоположение не выгодно для данного типа использования 1 - местоположение имеет ряд недостатков, но целесообразно для данного типа использования 2 - местоположение оптимально для данного назначения	Основной источник дохода 0 - не приносит/не может прибыль 1 - прибыль возможна только от основной деятельности или только от сдачи в аренду 2 - прибыль возможна и от основной деятельности и от сдачи объекта в аренду	Балльная оценка доходности объекта (за вычетом расходов на содержание) 2 - максимальная, 1 – средняя, 0 - отсутствие прибыли	Балльная оценка риска вложения 0 - максимальный риск, делающий рассматриваемое назначение нецелесообразным, 1 - разумный риск, 2 - минимальный риск	Произведение баллов	Вывод о применимости, да/нет
Недвижимость жилого назначения	<i>Соответствие основным факторам местоположения, характерных для жилой недвижимости. Жилые объекты рекомендуется располагать в спальных районах города, в отдалении от магистральных дорог и районов промышленной застройки.</i>	<i>Варианты: основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли</i>	-	-		
	2	0	0	2	0	Нет
Недвижимость офисного назначения	<i>Соответствие основным факторам местоположения, характерных для офисных помещений. Расположение рядом с историческим центром, деловая активность района, транспортная доступность</i>	<i>Варианты: аренда, основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли (для вспомогательных площадей, когда доход приносят основные площади, а офисные помещения обеспечивают функционирование)</i>	-	-		
	1	1	2	1	2	Да
Недвижимость торгового назначения	<i>Соответствие основным факторам местоположения, характерных для торговых помещений. Высокий пешеходный и/или автомобильный трафик (для магазинов автосферы), расположение в границах торговых коридоров, линия расположения.</i>	<i>Варианты: аренда, основная деятельность.</i>	-	-		
	1	2	2	1	4	Да

Недвижимость производственного назначения	Соответствие основным факторам местоположения, характерных для производственных помещений. Удобство подъездных путей (ширина подъездной дороги не так критична при малой оборачиваемости товара), наличие портов, ж/д веток, иных источников транспортного снабжения	Варианты: аренда, основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли (для внутренних нужд при основной деятельности - ремонтные цеха и т.д.)	-	-		
	0	1	1	0	0	Нет
Недвижимость складского назначения	Соответствие основным факторам местоположения, характерных для складских помещений. Удобство подъездных путей (ширина подъездной дороги не так критична при малой оборачиваемости товара), наличие портов, ж/д веток, иных источников транспортного снабжения	Варианты: аренда, основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли (для внутренних нужд при основной деятельности - хранение товара при продаже и т.д.)	-	-		
	0	1	1	0	0	Нет
Недвижимость общественного назначения	Соответствие основным факторам местоположения, характерных для жилой и коммерческой недвижимости. Объекты рекомендуется располагать в спальных районах города, в отдалении от магистральных дорог и районов промышленной застройки.	Варианты: основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли	-	-		
	1	2	1	1	2	Да
Максимальная продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)						
Тип назначения			Совокупная балльная характеристика		Вывод о применимости, да/нет	
Недвижимость жилого назначения			20		Да	
Недвижимость офисного назначения			11		Нет	
Недвижимость торгового назначения			12		Нет	
Недвижимость производственного назначения			0		Нет	
Недвижимость складского назначения			0		Нет	
Недвижимость общественного назначения			11		Нет	

Вывод по методу качественного анализа:

В качестве наиболее эффективного варианта использования объекта оценки по данным вышеприведенной таблицы является текущее использование в качестве недвижимости жилого назначения, **суммарный балл которого – 20.**

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку, объемно-планировочные решения, оценщик пришел к выводу, что перепрофилирование рассматриваемого объекта экономически не целесообразно и не эффективно.

Заключение: в настоящем отчете наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки будет использование в качестве недвижимости жилого назначения.

2.4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

2.4.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. 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

2.4.1.1 Картина экономики Российской Федерации. Март 2020г.

В марте 2020 г. деловая активность в российской экономике ослабла под влиянием значимого снижения внешнего спроса в условиях пандемии коронавируса. Объем промышленного производства снизился, преимущественно за счет уменьшения добычи полезных ископаемых и сокращения выпуска инвестиционных товаров. Понижительную динамику продемонстрировали все косвенные индикаторы инвестиционного спроса, кроме железнодорожных перевозок стройматериалов, указывая на снижение инвестиционной активности. Увеличился уровень безработицы. В то же время потребительская активность в марте оставалась высокой, в том числе благодаря ускоренному увеличению продаж товаров повседневного спроса в преддверии перехода населения на самоизоляцию. Рост оборота розничной торговли ускорился. Его годовые темпы прироста находились на максимальных уровнях с 2012 г., что оказывало поддержку годовой динамике экономической активности. Население финансировало повышенный спрос в том числе за счет сбережений. По оценке Банка России, в I квартале 2020 г. годовой темп прироста ВВП составил 1,5–2,0%. В II квартале годовые темпы прироста ВВП станут отрицательными из-за существенного влияния на экономическую активность ограничительных мер, связанных с пандемией. В своих прогнозных расчетах Банк России исходит из того, что смягчение ограничений начнется уже в июне, что создаст условия для восстановления экономической активности в III квартале. Тем не менее годовые темпы экономического роста во втором полугодии будут оставаться отрицательными, и по итогам 2020 г. ВВП может сократиться на 4–6%. Данные оценки в значительной мере зависят от сроков и скорости смягчения ограничительных мер.

ДИНАМИКА ОСНОВНЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Табл. 1

(прирост в % к соответствующему периоду предыдущего года, если не указано иное)

	2018 г.	2019 г.	IV кв. 2019 г.	Январь 2020 г.	Февраль 2020 г.	Март 2020 г.	I кв. 2020 г.
ВВП	2,5	1,3	2,1	–	–	–	1,5–2,0*
Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	3,1	2,0	2,4	2,0	4,0	...	...
Инвестиции в основной капитал	5,4	1,7	2,3	–	–	–	–
Промышленное производство	3,5	2,3	1,8	1,1	3,3	0,3	1,5
Объем строительства	6,3	0,6	0,9	1,0	2,3	0,1	1,1
Грузооборот транспорта	2,7	0,6	-0,8	-3,9	-0,5	-7,1	-4,0
Производство сельхозпродукции	-0,2	4,0	5,3	2,9	3,1	3,0	3,0
Оборот розничной торговли	2,8	1,9	2,1	2,6	4,6	5,6	4,3
Оборот оптовой торговли	3,8	2,0	9,7	7,9	10,1	9,4	9,1
Объем платных услуг населению	1,4	-0,9	-1,4	2,1	0,9	-4,4	-0,4
Уровень безработицы / с исключением сезонности* (% от рабочей силы)	4,8	4,6	4,6 / 4,5	4,7 / 4,5	4,6 / 4,4	4,7 / 4,6	4,6 / 4,4
Номинальная заработная плата	11,6	7,5	8,2	9,1	8,1	...	...
Реальная заработная плата	8,5	2,9	4,6	6,5	5,7	...	...
Реальные располагаемые денежные доходы населения	0,1	1,0	1,8	–	–	–	-0,2

* Оценка Банка России.

Источники: Росстат, расчеты Банка России.

Производственная активность

Опережающие индикаторы экономической активности. Опережающий индикатор выпуска в марте снизился, что указывает на ослабление экономической активности в годовом выражении (рис. 1). Основной вклад в снижение внесли добыча полезных ископаемых (в частности природного газа) и грузооборот транспорта (во многом за счет сокращения экспортных поставок угля и черных металлов в условиях слабого внешнего спроса, см. пункт «Транспорт»). Поддержку выпуску оказала розничная торговля, годовой рост оборота

которой в марте существенно ускорился из-за повышенного спроса в условиях распространения коронавируса (см. раздел «Потребление и сбережения»).

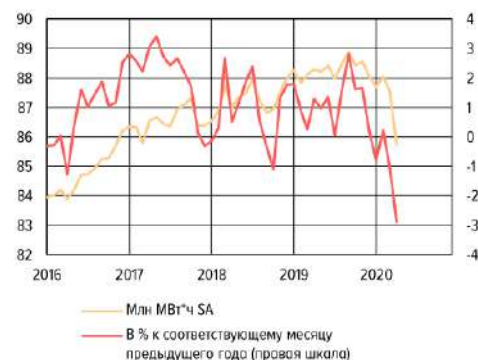
ОПЕРЕЖАЮЩИЙ ИНДИКАТОР ВЫПУСКА Рис. 1



* Трехмесячная скользящая средняя.
Источники: Росстат, расчеты Банка России.

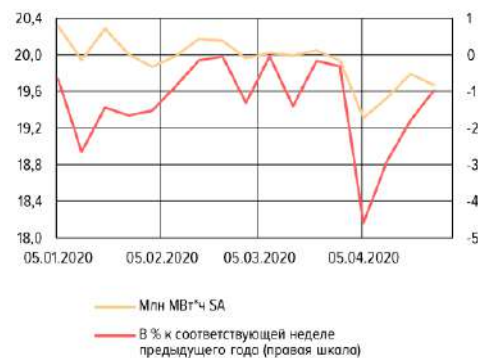
активности. В марте – начале апреля сокращение электропотребления наблюдалось и в годовом, и в помесечном выражении с исключением сезонного и календарного факторов (далее – SA), а так-же температурного фактора и было обусловлено снижением спроса на электроэнергию в условиях ослабления экономической активности, в том числе в связи с введением в России режима нерабочих дней 1 (рис. 2).

ПОТРЕБЛЕНИЕ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ С ИСКЛЮЧЕНИЕМ ТЕМПЕРАТУРНОГО ФАКТОРА (ЗА МЕСЯЦ)* Рис. 2



* Потребление в апреле 2020 г. – оценка Банка России.
Источники: АО «СО ЕЭС», расчеты Банка России.

ПОТРЕБЛЕНИЕ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ С ИСКЛЮЧЕНИЕМ ТЕМПЕРАТУРНОГО ФАКТОРА (ЗА НЕДЕЛЮ) Рис. 3



Источники: АО «СО ЕЭС», расчеты Банка России.

Со второй половины апреля уровень электропотребления начал постепенно расти, что может указывать на восстановление работы части предприятий (рис. 3).

Промышленное производство. Объем промышленного производства в марте снизился по отношению к предыдущему месяцу (SA) и вернулся к уровню июня 2019 г. (рис. 4).

Основной вклад в снижение внесли добыча полезных ископаемых и ряд обрабатывающих производств (преимущественно выпуск инвестиционных товаров). Производство в секторе обеспечения электроэнергией, газом, паром и водой (далее – ЭГПВ) выросло, но его уровень остался близок к минимальному с декабря 2017 года. Годовой темп прироста промышленного производства в марте снизился до 0,3% (в феврале: 3,3%). С исключением календарного фактора выпуск в промышленности сократился на 0,3% (в феврале: +1,3%). Снижение произошло за счет как добывающих производств, так и ЭГПВ. Темп прироста выпуска обрабатывающих отраслей остался положительным, однако заметно уменьшился

(рис. 5).

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Рис. 4



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Рис. 5



Добыча полезных ископаемых. Объем добычи полезных ископаемых в марте снизился по сравнению с предыдущим месяцем (SA).

Наиболее сильное сокращение наблюдалось в добыче природного газа на фоне аномально теплой погоды и высокой заполненности европейских газохранилищ (рис. 6). Добыча нефти в условиях действия соглашения ОПЕК+, завершающегося в марте, оставалась вблизи среднего уровня 2019 года. Производство угля выросло, что может быть связано с частичным восстановлением спроса на него со стороны Китая.

В годовом сопоставлении с исключением календарного фактора объем добычи полезных ископаемых в марте сократился на 1,8% (февраль: -0,5%). Основной вклад в снижение общего показателя продолжила вносить добыча природного газа, что отчасти также связано с высокой базой прошлого года (рис. 7).

ДОБЫЧА ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ

Рис. 6



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

ДОБЫЧА ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ

Рис. 7



Потребительские товары. В марте выпуск потребительских товаров сложился вблизи уровня предыдущего месяца (SA). Поддержку выпуску оказывал повышенный спрос на отдельные товары повседневного спроса, а также продовольственные товары в ходе подготовки населения к самоизоляции. Так, существенный рост продемонстрировали мясопереработка, производство консервов и других продуктов длительного хранения.

Выпуск непродовольственных товаров в марте сократился, прежде всего за счет отдельных товаров длительного пользования. Продолжилось снижение выпуска автомобилей, в том числе вследствие дефицита импортных комплектующих. В то же время на фоне возросшего потребительского спроса наблюдалось расширение производства отдельных видов бытовой техники. Так-же значимо возрос выпуск спецодежды для медицинских работников, что связано с повышенным спросом на нее в условиях распространения коронавируса в России.

ЭГПВ. Производство электроэнергии в марте снизилось как в годовом, так и в месячном выражении (SA). Его уровень был ниже среднего значения 2019 года. Снижение было обусловлено как температурным фактором (сохранением теплой погоды в марте), так и сокращением потребления электроэнергии (см. пункт «Опережающие индикаторы экономической активности»).

В то же время в водоснабжении продолжался рост (к предыдущему месяцу, SA), что привело к положительной динамике выпуска отрасли в целом (рис. 4). В динамике выпуска ЭГПВ в годовом сопоставлении сохранялся тренд на снижение. Ее вклад в годовое снижение выпуска в промышленности составил около 0,25 процентного пункта (рис. 5).

Опросы предприятий. Индекс PMI обрабатывающих отраслей России в апреле упал до 31,3 SA (в марте: 47,5) – минимум за всю историю наблюдений (рис. 10). Заметный вклад в снижение внесло сокращение новых заказов, в особенности – внутренних. Заккрытие заводов ввиду режима самоизоляции привело к существенному падению выпуска на опрашиваемых предприятиях. Деловые ожидания относительно выпуска в ближайшие 12 месяцев упали до минимального уровня за всю историю наблюдений. Индексы предпринимательской уверенности Росстата в апреле также снижались, наиболее значимо – в обрабатывающих производствах.

Транспорт. Грузооборот железнодорожного транспорта в марте упал на 7,2% в годовом выражении, показав снижение шестой месяц подряд (рис. 11). Основной вклад в падение железнодорожных грузоперевозок внесло сокращение экспортных поставок угля и черных металлов на фоне снижения внешнего спроса. В то же время рост перевозок строительных материалов продолжился. Из-за введенных ограничительных мер в связи с распространением коронавируса резко снизился грузооборот автомобильного транспорта. Сокращение экспорта газа в дальнее зарубежье способствовало снижению грузооборота трубопроводного транспорта.

Сельское хозяйство. Выпуск продукции сельского хозяйства в марте вырос на 3,0% в годовом выражении (в феврале: 3,1%). Основной вклад в рост продолжило вносить животноводство, в частности производство мяса и молока. Высокие темпы роста сохраняются в производстве тепличных овощей. Ожидания хорошего урожая будут способствовать расширению сельскохозяйственного производства в апреле, что продолжит сдерживать продовольственную инфляцию.

ОБРАБАТЫВАЮЩИЕ ПРОИЗВОДСТВА

Рис. 8

Прирост в % к декабрю 2015 г., SA



Источник: Росстат, расчеты Банка России.

ОБРАБАТЫВАЮЩИЕ ПРОИЗВОДСТВА

Рис. 9

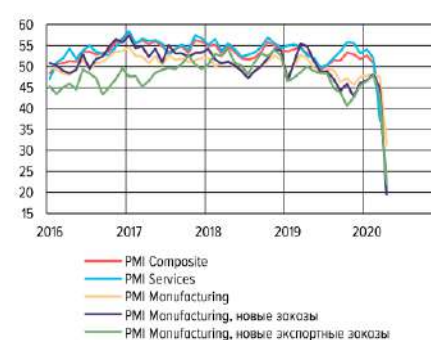
Вклад в годовой прирост, п.п.



Источник: Росстат, расчеты Банка России.

PMI (SA)

Рис. 10



Источник: IHS Markit.

ГРУЗОБОРОТ ТРАНСПОРТА

Рис. 11

В % к соответствующему периоду предыдущего года



Источник: Росстат.

ИНДИКАТОРЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ АКТИВНОСТИ

Рис. 12

% ЗММА*



* Трехмесячная скользящая средняя.
** I квартал 2020 г. – оценка Банка России.
Источник: Росстат, ФТС, РЖД, расчеты Банка России.

Инвестиционная активность. В марте инвестиционная активность снизилась по сравнению с предыдущим месяцем (SA). Понижительную динамику продемонстрировали все косвенные индикаторы инвестиционного спроса, кроме железнодорожных перевозок стройматериалов (рис. 12).

Импорт машиностроительной продукции из стран дальнего зарубежья упал до уровня сентября 2019 г. под влиянием ослабления рубля и введенных во многих странах ограничительных мер для сдерживания распространения коронавируса. В условиях нехватки импортных комплектующих и нарушения глобальных логистических цепочек также сократилось производство отечественных инвестиционных товаров.

По оценкам Банка России, несмотря на активизацию капитальных расходов федерального бюджета, инвестиции в основной капитал в I квартале 2020 г. снизились. Ослабление рубля, распространение пандемии коронавируса и ограничительные меры, принимаемые правительствами многих стран, включая Россию, как ожидается, приведут к дальнейшему сокращению инвестиционной активности в ближайшие месяцы.

Потребление и сбережения. Рост оборота розничной торговли в марте 2020 г. ускорился по сравнению с предыдущим месяцем (1,2% SA; рис. 13). На его положительную динамику оказали влияние два ключевых фактора. Во-первых, в условиях распространения коронавируса наблюдался повышенный спрос на товары повседневного спроса. По данным Nielsen, особенно сильно выросли продажи продуктов питания длительного хранения (рис, гречка, макароны), а также средств личной гигиены. Во-вторых, в условиях ослабления рубля и связанного с ним повышения инфляционных ожиданий в марте ускорился рост продаж бытовой техники и автомобилей. В годовом выражении оборот розничной торговли в марте вырос на 5,6%, что является максимальным значением с 2012 г. (в феврале: 4,6% 7 ; рис. 14). В условиях стагнации реальных располагаемых доходов (см. пункт «Рынок труда и доходы») расширение потребительской активности финансировалось также за счет сокращения сбережений.

Норма сбережений в I квартале снизилась до 6,3% SA (в IV квартале: 12%; рис. 15). Основным фактором ее снижения был отток валютных депозитов населения из-за уменьшения их привлекательности. С начала 2020 г. банки сворачивали линейку депозитных продуктов в иностранной валюте и планомерно снижали ставки по ним.

ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ И РЕАЛЬНАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА Рис. 13



Источник: Росстат, расчеты Банка России.

ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ (ОРТ) Рис. 14



Источник: Росстат, расчеты Банка России.

НОРМА СБЕРЕЖЕНИЙ Рис. 15



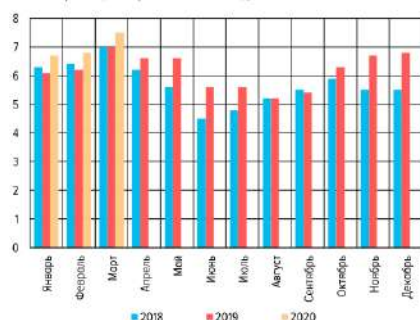
Источник: Росстат, ЦБ РФ, Банк России, расчеты Банка России.

Потребительские настроения населения ухудшились. Результаты телефонного опроса, проведенного в начале апреля ООО «инФом» по заказу Банка России, указывали на ухудшение материального положения населения. Половина опрошенных отмечали рост расходов за последний месяц, что было связано как с повышением цен, так и с расходами по подготовке к самоизоляции: более четверти россиян совершили внеплановые покупки впрок товаров повседневного спроса.

Рынок труда и доходы. В марте 2020 г. безработица выросла до 4,6% SA (в феврале: 4,4% SA; рис. 16). На рост напряженности на рынке труда указывал hh.индекс (рис. 17), который превышал значения предыдущих лет. Увеличение безработицы произошло в условиях снижения спроса на рабочую силу. Согласно опросу IHS Markit PMI, в марте 2020 г. на фоне замедления экономической активности из-за распространения коронавируса и ослабления рубля было зафиксировано существенное сокращение занятости, особенно в секторе услуг (PMI Services Employment: 45,5 SA – минимум с 2016 г.; рис. 18). Отдельные исследования указывают на рост неполной занятости. Согласно исследованию Центра стратегических разработок, посвященному поведению бизнеса в условиях распространения коронавируса и мер по борьбе с ним, одной из форм адаптации к приостановке производственной деятельности на период режима нерабочих дней в России стало увеличение скрытой безработицы (перевод сотрудников на неполное рабочее время, отпуск без сохранения заработной платы и др.). Опрос ООО «инФОМ» за апрель подтвердил, что часть работающих по найму была отправлена в отпуска (оплачиваемые или неоплачиваемые). Кроме того, работодатели допускали просроченную задолженность по оплате труда. По данным опроса ООО «инФОМ», респонденты отмечали уменьшение заработной платы и других выплат, а также отсутствие заработной платы.

НН.ИНДЕКС

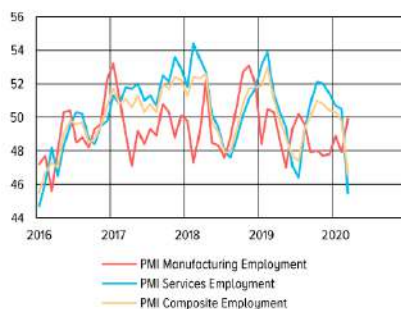
Отношение размещенных резюме к вакансиям, раз



Источник: hh.ru.

Рис. 17

PMI В СФЕРЕ ЗАНЯТОСТИ (SA)

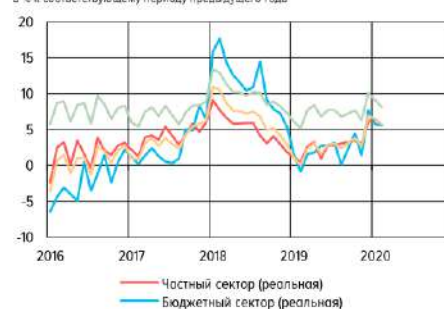


Источник: IHS Markit.

Рис. 18

ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА

В % к соответствующему периоду предыдущего года



Источник: Росстат, расчеты Банка России.

Рис. 19

Таким образом, подстройка рынка труда к снижению экономической активности, по оценкам Банка России, может происходить в значительной мере через снижение заработной платы и рост неполной занятости, что будет сдерживать рост безработицы.

В феврале 2020 г. годовой рост номинальной заработной платы замедлился до 8,1% (в январе: 9,1%; рис. 19) за счет снижения темпов роста зарплаты в торговле, обрабатывающих производствах, транспортировке и хранении. В реальном выражении прирост заработной платы снизился до 5,7% (в январе: 6,5%). По оценкам Банка России, в I квартале 2020 г. прирост реальной заработной платы составил 5,5 – 6%.

Несмотря на поддержку со стороны роста трудовых доходов, в I квартале реальные располагаемые доходы незначительно снизились в годовом выражении (-0,2%; рис. 20).

Слабая динамика, вероятно, была обусловлена снижением прочих доходов (включая скрытые), а также опережающим ростом процентных и иных обязательных платежей.

РЕАЛЬНЫЕ РАСПОЛАГАЕМЫЕ ДЕНЕЖНЫЕ ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ

Рис. 20

Вклад в годовой прирост, п.п.



Источник: Росстат, расчеты Банка России.

Прогноз. В январе-феврале в условиях роста реальной заработной платы и активного расходования бюджетных средств внутренний спрос расширялся, в том числе за счет увеличения импорта. Положительный вклад в годовую динамику выпуска в большинстве отраслей внес эффект высокосного года (один дополнительный день в феврале). Однако в марте экономическая ситуация резко ухудшилась: прекращение действия соглашения ОПЕК+, а также ограничительные меры, принимаемые правительствами как в зарубежных странах, так и в России для сдерживания эпидемии коронавируса, привели к временному, но значительному снижению экономической активности. На это указывают ряд косвенных индикаторов (см. пункт «Опережающие индикаторы экономической активности»). В II квартале годовые темпы прироста ВВП станут отрицательными из-за существенного влияния на экономическую активность ограничительных мер, связанных с

пандемией. В своих прогнозных расчетах Банк России исходит из того, что смягчение ограничений начнется уже в июне, что создаст условия для восстановления экономической активности в III квартале. Тем не менее годовые темпы экономического роста во втором полугодии будут оставаться отрицательными, и по итогам 2020 г. ВВП может сократиться на 4 – 6%. Данные оценки в значительной мере зависят от сроков и скорости смягчения ограничительных мер.⁵

Выводы по Анализу влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране:

⁵ Информационно-аналитический комментарий ЭКОНОМИКА № 3 (51) март 2020 года от 07.05.2020г.

- Темпы прироста ВВП являются отрицательными из-за существенного влияния на экономическую активность ограничительных мер, связанных с пандемией;
- Экономическая активность существенно снижена в связи с ограничительными мерами, принимаемыми правительствами как в зарубежных странах, так и России для сдерживания эпидемии коронавируса;
- Цены на жилую недвижимость косвенно зависят от макроэкономической, социальной и политической ситуации в стране, однако, проводить прямые зависимости не представляется возможным в силу инертности рынка недвижимости и косвенного характера зависимости.

Политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок движимого и недвижимого имущества в целом по стране и косвенно влияет на какой-либо конкретный регион.

2.4.2 Анализ влияния социально-экономической обстановки на рынок недвижимости – Социально-экономическое развитие г. Новый Уренгой.

Таблица 2-5

Показатели	Ед. измерения	2018 год	1 квартал 2019	1 полугодие 2019	9 месяцев 2019	2019 год
Численность постоянного населения на конец отчетного года	человек	116 938				118 033
Численность родившихся	человек	1545 ¹	352	735	1090	1 460
Численность умерших	человек	392 ¹	98	172	268	353
Естественный прирост (убыль) населения	человек	1153 ¹	254	563	822	1 107
Миграционный прирост (убыль) населения	человек	948	-69	30	14	-9
Труд и занятость населения:						
Среднесписочная численность работников в организациях (без внешних совместителей) (без субъектов малого предпринимательства)	тыс. человек	53	53	53	53	53,3
Численность граждан, обратившихся за содействием в поиске подходящей работы в органы службы занятости населения	человек	1 365	356	1 096	1 691	2 006
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода)	человек	190	221	121	141	176
Уровень безработицы (на конец периода)	%	0,3	0,3	0,2	0,2	0,3
Нагрузка незанятого населения на 1 заявленную вакансию	человек	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций (без субъектов малого предпринимательства) по отдельным видам экономической деятельности:	млн. рублей	48415,6 ¹	11 214,8	22 709,5	34 465,0	52 643,2
добыча полезных ископаемых	млн. рублей	35 293,2	7 195,1	15 097,8	23 719,9	38 085,4
обрабатывающие производства	млн. рублей	2 137,0	256,4	601,5	1 261,7	1 721,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млн. рублей	10 216,9	3 539,0	6 580,6	8 863,3	11 974,1

Показатели	Ед. измерения	2018 год	1 квартал 2019	1 полугодие 2019	9 месяцев 2019	2019 год
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млн. рублей	768,6	224,3	429,6	620,1	862,1
Инвестиции в основной капитал организаций (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами)	млн.рублей	21 059,7 ¹	6 306,7	19 966,3	39 972,3	41 113,0
Объем работ, выполненных собственными силами организаций (без субъектов малого предпринимательства), по виду деятельности «Строительство»	млн.рублей	14 117,7 ¹	2 153,6	4 581,1	10 490,6	11 534,3
Финансы:						
Доходы бюджета муниципального образования (исполнено)	млн.рублей	11 986,2	2 354,0	6 362,0	9 310,35	15 178,50
в том числе: безвозмездные поступления от других бюджетов бюджетной системы Российской Федерации	млн.рублей	6 989,8	1 330,2	3 833,3	5 656,64	10 079,73
Расходы бюджета муниципального образования (исполнено)	млн.рублей	12 190,2	2 174,1	6 181,3	9 126,42	14 496,70
из них социально-культурная сфера	млн.рублей	8 569,0	1 659,5	5 001,9	6 899,62	10 539,81
Удельный вес расходов на социально-культурную сферу в общем объеме расходов бюджета	%	70,3	76,3	80,9	75,6	72,7
Жилье:						
Ввод жилых домов	тыс. кв.м	36,8	13,5	14,5	21,9	33,0
Снос аварийных жилых домов	домов	80	-	14	33 ³	38
	тыс. кв. м	23,2	-	3,9	11,2 ³	12,2
Уровень жизни населения:						
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника в организациях (без субъектов малого предпринимательства)	рублей	112 114,9 ¹	105 999,0	124 023,0	118 860,0	117 448,1
Транспортное обслуживание населения, предприятий, организаций и учреждений:						
Грузооборот автомобильного транспорта (без субъектов малого предпринимательства)	млн. тонн-км.	196,3	44,2	78,1	94,9 ²	-
Число перевезенных пассажиров автомобильным пассажирским транспортом организаций с учетом предпринимателей, занимающихся коммерческими перевозками ³	тыс. чел.	8 956,2	2 402,8	4 405,1	6 238,90	8 718,10

2.4.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка

1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

– недвижимое имущество - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

– движимое имущество - вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

По данному признаку оцениваемый объект относится к недвижимому имуществу.

2. По характеру использования (назначению) недвижимость можно выделить следующие сегменты рынка:

Источник информации: Статья « Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности». Автор Антон Божко, действующий член РОО <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

Рынок жилой недвижимости:

- рынок земельных участков под строительство объектов жилого назначения.
- рынок квартир.
- рынок жилых домов, в том числе загородная недвижимость.
- рынок таунхаусов.
- рынок объектов жилого назначения, незавершенных строительством.

Рынок земельных участков, под строительство и эксплуатацию объектов коммерческого назначения:

- рынок земельных участков под строительство объектов административного назначения.
- рынок земельных участков под строительство объектов торгового назначения.
- рынок земельных участков под строительство объектов производственно-складского назначения.
- рынок земельных участков под строительство гостиниц.
- рынок земельных участков под строительство АЗС и придорожный сервис.
- рынок земельных участков для сельскохозяйственного использования.

Рынок комплексов недвижимого имущества:

- рынок складских комплексов:
- рынок офисно-складских комплексов:
- рынок многофункциональных комплексов.
- рынок производственно-складских баз (в данную категорию также входят складские и офисно-складские комплексы класса «С» и ниже).

Рынок отдельно стоящих зданий:

- рынок отдельно стоящих зданий бизнес-центров:
- рынок зданий административного назначения
- рынок отдельно стоящих зданий торгового назначения:
 - рынок отдельно стоящих зданий торговых центров.

- рынок отдельно стоящих зданий магазинов.
- рынок отдельно стоящих зданий автосалонов.
- рынок отдельно стоящих торговых павильонов.
- рынок отдельно стоящих зданий общепита.
- рынок отдельно стоящих зданий свободного назначения:
 - рынок отдельно стоящих зданий свободного назначения.
 - рынок отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения.
 - рынок отдельно стоящих зданий автопаркингов.
- рынок отдельно стоящих зданий гостиниц.
- рынок частей зданий и пристроек к жилым и нежилым зданиям.

Рынок помещений нежилого назначения:

- рынок помещений офисного назначения:
 - рынок помещений офисного назначения в нежилых зданиях.
 - рынок помещений офисного назначения, расположенных на первых этажах жилых домов.
- рынок помещений торгового назначения:
 - рынок помещений торгового назначения в нежилых зданиях.
 - рынок помещений торгового назначения, расположенных на первых этажах жилых домов.
- рынок помещений свободного назначения:
 - рынок помещений свободного назначения, расположенных на первых этажах жилых домов.
 - рынок помещений свободного назначения, расположенных в нежилых зданиях.

Рынок машиномест:

- рынок машиномест в крытых паркингах.
- рынок машиномест в подземных паркингах жилых домов.
- рынок машиномест в подземных паркингах нежилых домов.
- рынок машиномест на открытых парковочных площадках.
- рынок гаражных боксов в гаражных кооперативах.
- Рынок объектов коммерческого назначения, незавершенных строительством.

По данному признаку оцениваемый объект относится к рынку жилой недвижимости - квартиры.

Таблица классификации жилой недвижимости

Таблица 2-6

Вид жилой недвижимости	Характеристика вида жилой недвижимости
	Квартиры
Старый фонд	Старый фонд, в том числе: Старый фонд. Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, т.е. замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время. Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг. Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.
Массовое жилье советской постройки	Массовое жилье советской постройки, в том числе: Сталинка (полногабаритные квартиры). Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные Сталинка см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м, трёхкомнатные и до 40 кв.м, однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах

Вид жилой недвижимости	Характеристика вида жилой недвижимости
	изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы отдельные. Хрущевки. Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в Хрущевках осуществляется от газовых колонок. Брежневки. Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счёт планировки комнат, отдельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Гостинки (малосемейки). Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 квадратных метров в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну. Стандартная (современная, типовая) планировка. Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 7 кв.м, санузлы, как правило, отдельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв.м. (1-комнатных) до 81 кв.м (4-комнатных), комнаты в 2- комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии. Улучшенная планировка. Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, отдельного санузла, довольно большой кухни и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.
Массовое современное жилье	Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе. Современное жилье эконом класса. Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир; площадь однокомнатной квартиры колеблется от 35 до 40 кв. м., двухкомнатной - до 60 кв. м. высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом. Современное жилье комфорт-класса. Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные

Вид жилой недвижимости	Характеристика вида жилой недвижимости
	проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах - 2,7-2,8 м. Площадь - больше, чем в эконо-классе: однокомнатные квартиру начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные — от 53 кв. м, трехкомнатные - от 65 кв. м. Площадь кухни — от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.
Жилье повышенной комфортности	Современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями жилье повышенной комфортности, в том числе: Современное жилье бизнес класса. Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ». Современное элитное жилье. Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м, двухкомнатных - от 80 кв.м, трехкомнатных - от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 3-4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами - это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики. Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры). Парадная архитектура сталинского периода имел идеологический характер и был призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для

Вид жилой недвижимости	Характеристика вида жилой недвижимости
	строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты. Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле. Обычно располагаются в старой части города . Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв.м. 5 и более комнат

Согласно данному классификатору оцениваемый объект капитального строительства относится к квартирам – Массовое жилье современное жилье.

3. В зависимости от местоположения (Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.) можно выделить следующие сегменты рынка:

- в пределах одного района.
- в пределах населённого пункта.
- за пределами населённого пункта.

Оцениваемый объект, в зависимости от местоположения, относится к сегменту рынка, расположенного в пределах населенного пункта – г.Новый Уренгой.

4. В зависимости от экономической деятельности можно выделить следующие сегменты рынка:

- активный рынок недвижимости
- пассивный рынок недвижимости

Оцениваемые объекты, в зависимости от экономической деятельности, относятся к активному рынку недвижимости.

5. В зависимости от инструментов инвестирования в недвижимость можно выделить следующие сегменты рынка:

- рынок прав преимущественной аренды
- рынок смешанных долговых обязательств
- рынок ипотеки
- собственного капитала
- заемного капитала
- опционов

Оцениваемый объект, в зависимости от инструментов инвестирования в недвижимость, относится к рынку долговых обязательств.

6. В зависимости от оборачиваемости объектов (частота сделок) можно выделить следующие сегменты рынка:

- низкая (уникальные объекты к ним относятся крупные объекты и объекты с уникальными характеристиками)
- средняя (редкие объекты к ним относятся недвижимость среднего масштаба)
- высокая (широко распространенные объекты к ним относятся стандартные, распространенные объекты и объекты малого масштаба)

Оцениваемый объект, в зависимости от оборачиваемости, относится к рынку с высокой оборачиваемостью.

7. В зависимости от характера полезности недвижимости (способность приносить доход) можно выделить следующие сегменты рынка:

- доходная недвижимость
- условно доходная недвижимость
- бездоходная недвижимость

Оцениваемый объект, в зависимости от способности приносить доход, относится к рынку бездоходной недвижимости.

Вывод: Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежат объекты оценки, определен как вторичный рынок купли-продажи жилых помещений - Массовое современное жилье.

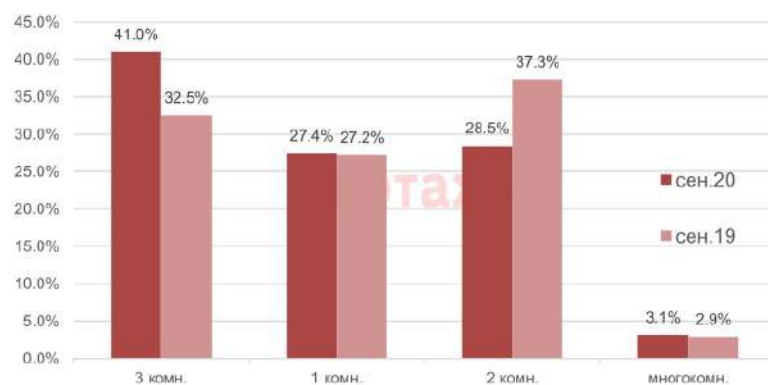
Выбор объектов-аналогов будет произведен из аналогичного сегмента рынка г. Новый Уренгой, расположенных в сопоставимых с объектом оценки по экономическому окружению и характеру застройки районах.

2.4.4 Краткий обзор вторичного рынка жилой недвижимости г. Новый Уренгой на дату оценки.

2.4.4.1 Краткий обзор вторичного рынка жилой недвижимости г. Новый Уренгой за сентябрь 2020 г.⁶

Анализ предложения на вторичном рынке г. Новый Уренгой за сентябрь 2020 г.

Всего на вторичном рынке недвижимости было представлено 382 квартиры (за исключением квартир за чертой города и других типов: пансионатов, общежитий, коммунальных квартир, а также малоэтажного строительства). Наибольшая доля предложения – 3-комнатные квартиры (более 37%); далее двухкомнатные – 35% предложения.



Источник: база компании "Этажи", 2020

Рис. 1.1. Динамика предложения по количеству комнат

На территории Южной части города размещено больше квартир для продажи (218 объектов – 57,1% предложения). На Северную часть города приходится 42,9% предложения.

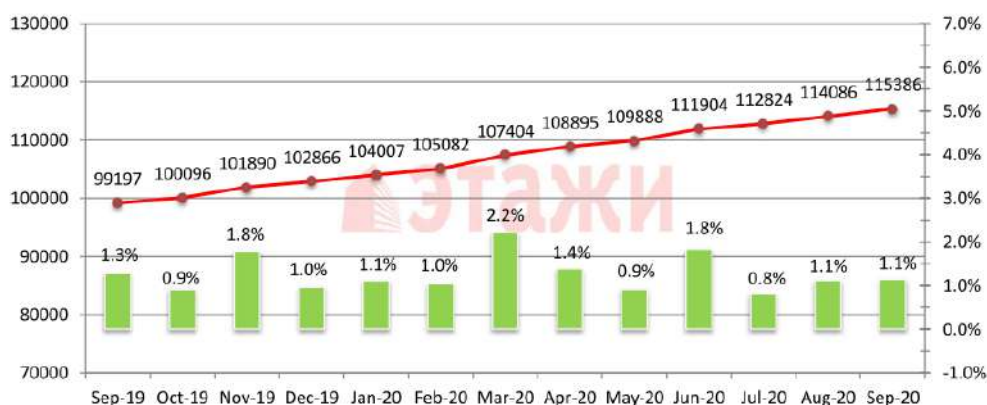


Источник: база компании "Этажи", 2020

Анализ ценовой ситуации на вторичном рынке г. Новый Уренгой за сентябрь 2020 г.

Удельная цена квадратного метра вторичной недвижимости составила 115 386 руб., показатель выше предыдущего месяца на 1,1%, в сравнении с аналогичным периодом прошлого года цена прибавила 16,3% (+16 189 руб.).

⁶ Источник информации: <https://n-urengoy.etagi.com/analytics/>



Источник: база компании "Этажи", 2020

Рис. 2.1. Удельная цена предложения

По итогам сентября 2020 года наибольшая стоимость метра у 1-комнатных квартир (125 495 руб./кв.м. +1,63%). Стоимость 2-комнатных квартир 116 350 руб./кв.м. (+0,83% к предыдущему месяцу), равная стоимость метра установилась у 3-комнатных и многокомнатных квартир (111 тыс.руб./кв.м.). В таблице 2.1 представлена динамика изменения цены.



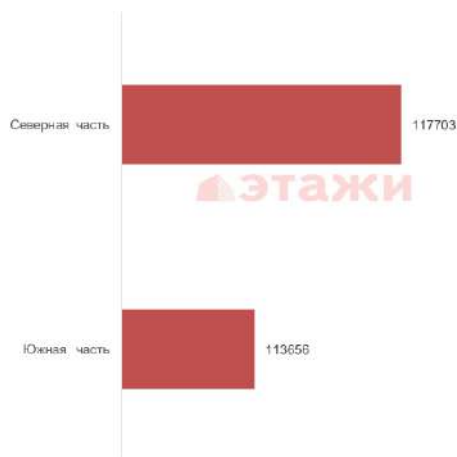
Источник: база компании "Этажи", 2020

Рис. 2.2. Удельная цена предложения по количеству комнат

Таблица 2.1.

Количество комнат	Удельная цена за сентябрь 2020 (руб./кв. м)	Динамика к августу 2020 (руб., %)	Динамика к сентябрю 2019 (руб., %)
1 комнатные	125 495	+1,63%	+16,67%
2 комнатные	116 350	+0,83%	+16,21%
3 комнатные	111 522	+1,16%	+17,19%
Многокомнатные	111 837	+5,13%	+19,34%

В отчетном периоде стоимость метра в Северной части выше объектов, расположенных в другой части города. Южная часть города – 113 656 руб./кв.м.; Северная часть – 117 703 руб./кв.м. В таблице 2.2 представлена динамика изменения цены.



Источник: база компании "Этажи", 2020

Таблица 2.2.

Новый Уренгой	Удельная цена за сентябрь 2020 (руб./кв. м)	Динамика к августу 2020 (руб., %)	Динамика к сентябрю 2019 (руб., %)
Северная часть	117 703	+0,79%	+17,32%
Южная часть	113 656	+1,26%	+15,46%

Приложение 1. Числовая пространственно-параметрическая модель вторичного рынка г. Новый Уренгой за сентябрь 2020 г.

Номер столбца	Показатель
1	Объем выборки, шт.
2	Средняя цена, тыс. руб.
3	СКО, тыс. руб.
4	Погрешность, тыс. руб.
5	Погрешность, %
6	Минимум, тыс. руб.
7	Максимум, тыс. руб.
8	Медиана, тыс. руб.
9	Средняя площадь, кв. м
10	СКО, кв. м
11	Погрешность, кв. м
12	Погрешность, %
13	Минимум, кв. м
14	Максимум, кв. м
15	Медиана, кв. м
16	Удельная цена, руб./кв. м
17	СКО, руб./кв. м
18	Погрешность, руб./кв. м
19	Погрешность, %
20	Минимум, руб./кв. м
21	Максимум, руб./кв. м

Кол-во комн.	Тип домостроения	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Все	Все	383	6710580	1992343	203874	3,04	3000000	22000000	6600000	58,16	18,00	1,84	3,17	22,70	180,00	58,50	115386	27611	370	0,32	76060	153125
	Кирпичное	39	7235872	2402933	779614	10,77	4500000	15000000	7000000	62,86	19,94	6,47	10,29	29,60	106,00	59,50	115113	28196	1139	0,99	80472	152027
	Монолитное	35	7969714	2581884	885579	11,11	3150000	15000000	8200000	67,88	24,61	8,44	12,43	22,70	138,90	69,60	117404	30491	1251	1,07	76314	149701
	Панельное	251	6590211	1743550	220544	3,35	3500000	22000000	6600000	55,89	16,14	2,04	3,65	31,00	180,00	59,00	117916	26546	442	0,38	82558	148718
	Блочное	58	6118448	1964796	520487	8,51	3000000	15000000	5950000	52,44	17,15	4,54	8,67	24,00	100,00	53,45	116676	29652	1076	0,92	76060	153125
1-комн.	Все	105	4716238	640924	125695	2,67	3000000	6500000	4700000	37,58	5,96	1,17	3,11	22,70	62,00	37,20	125495	35538	1132	0,90	85484	153125
	Кирпичное	11	5100000	419524	265330	5,20	4500000	6100000	5000000	42,88	7,91	5,00	11,66	29,60	62,00	44,00	118932	28196	1139	0,96	85484	152027
	Панельное	58	4669224	523984	138807	2,97	3500000	6000000	4625000	36,21	3,78	1,00	2,77	31,00	46,40	36,15	128947	26546	442	0,34	105670	148718
	Блочное	26	4562306	588199	235280	5,16	3000000	5800000	4675000	37,40	5,96	2,38	6,37	24,00	52,40	37,50	121974	29652	1076	0,88	99307	153125
2-комн.	Все	109	6755037	1087020	209197	3,10	4850000	10500000	6600000	58,06	9,82	1,89	3,26	41,10	92,60	56,50	116350	27856	700	0,60	76060	149718
	Кирпичное	18	7022222	1422118	689828	9,82	5100000	10500000	7025000	61,62	12,30	5,97	9,68	42,90	79,70	59,45	113966	28196	1139	1,00	97607	142276
	Монолитное	11	7750000	1188486	751665	9,70	5800000	9500000	8000000	66,65	12,07	7,63	11,45	45,80	92,60	69,60	116271	30491	1251	1,08	100432	145455
	Панельное	59	6514390	924702	242839	3,73	4850000	10500000	6500000	54,69	6,52	1,71	3,13	41,10	76,00	55,10	119108	26546	442	0,37	87179	114286
	Блочное	21	6680952	830884	371583	5,56	5300000	8950000	6500000	59,96	10,33	4,62	7,71	49,40	87,00	56,80	111429	29652	1076	0,97	76060	149718
3-комн.	Все	157	7685720	1558242	249518	3,25	5400000	15000000	7200000	68,92	10,54	1,69	2,45	57,80	110,00	66,50	111522	23845	458	0,41	80472	150000
	Монолитное	12	9969900	882144	531953	5,34	8280000	11500000	9775000	83,50	11,79	7,11	8,52	65,90	96,00	85,85	119400	30491	1251	1,05	97849	141123
	Панельное	124	7198298	940065	169526	2,36	5400000	10400000	7050000	65,62	6,38	1,15	1,75	57,80	110,00	65,90	109691	26546	442	0,40	86364	141243

Аналитика рынка недвижимости

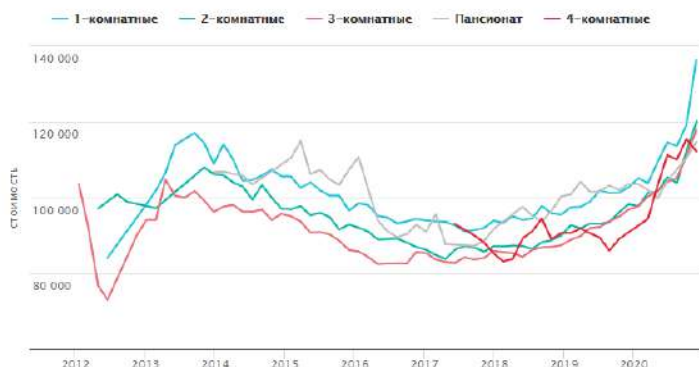
Выберите раздел: **Мониторинг** Услуги

Мониторинг рынка

Изучайте рынок недвижимости, чтобы выбрать лучший вариант

Россия
 Новый Уренгой
 Районы
 Вторичное жилье
 Все типы недви...
 Дата от
 Дата до

Месяц
 Квартал
 Год
Весь период



Динамика рынка недвижимости

Показать цену **Показать предложение**

Тип недвижимости	Средняя цена предложения	Изменение на, %
1-комнатные	136 416 руб./кв.м	62%
2-комнатные	120 247 руб./кв.м	24%
3-комнатные	117 879 руб./кв.м	14%
Пансионат	114 787 руб./кв.м	7%
4-комнатные	112 254 руб./кв.м	21%

Внимание! У вас выбрано несколько Типов недвижимости и Районов. Данные представлены совокупно по типам и районам. Являясь обобщенным индикатором движения цены, данные могут не отражать реальной картины по конкретному типу недвижимости или району.

Справочно
В заданном временном периоде максимальную динамику по средней цене предложения за квадратный метр на уровне 7% к началу периода демонстрируют объекты: 1-комнатные (62%) / 2-комнатные (24%) / 3-комнатные (14%) / Пансионат (7%) / 4-комнатные (21%).

Аналитика рынка недвижимости

Выберите раздел: **Мониторинг** Услуги

Мониторинг рынка

Изучайте рынок недвижимости, чтобы выбрать лучший вариант

Россия
 Новый Уренгой
 Районы
 Вторичное жилье
 1-комнатные ☒
 11.2019
 11.2020

Месяц
 Квартал
Год
 Весь период

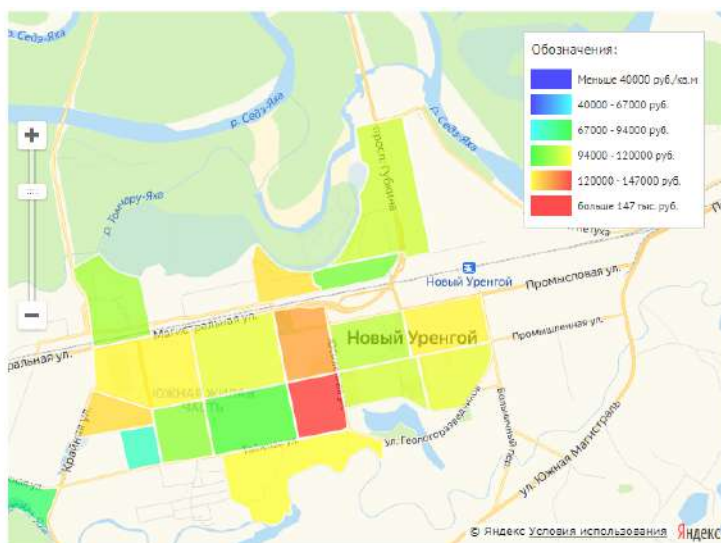


Динамика рынка недвижимости

Показать цену **Показать предложение**

Тип недвижимости	Средняя цена предложения	Изменение на, %
1-комнатные	136 416 руб./кв.м	35%

Комментарий
В заданном периоде На рынке Наблюдается рост предложения с параллельным ростом цены. По выбранному типу недвижимости, что в краткосрочной перспективе будет обеспечивать дальнейший рост предложения, а в долгосрочной приведет к неминуемому снижению цен.



Тепловая карта недвижимости

Район	Средняя цена предложения	Максимальное количество объектов за выбранный период
Дружба	147 198 руб./кв.м	170
Губкина	133 369 руб./кв.м	154
4-й мкр.	132 451 руб./кв.м	20
3-й мкр.	130 128 руб./кв.м	97
Энтузиастов	125 204 руб./кв.м	255
Юбилейный мкр	122 754 руб./кв.м	179
Тундровый	121 249 руб./кв.м	94
Советский	121 188 руб./кв.м	420
Восточный	118 305 руб./кв.м	416
1-й мкр.	116 443 руб./кв.м	230

Источник информации: <https://n-urengoy.etagi.com/analytics>

Средняя цена на квартиру в Новый Уренгой в рублях

Сильнее всего меняется цена квадратного метра в Новом Уренгое по районам. Однушка в центре стоит в 3-5 раз дороже аналогичного объекта на окраине. Усредненный вариант — недвижимость в спальном районе..

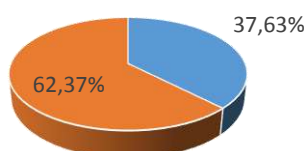
Стоимость также зависит от:

- года постройки здания — новые многоэтажные дома ценятся выше тех, которые построены в XX веке;
- ремонта или тип +отделки — жилье с качественным ремонтом стоит больше объектов с черновой/чистовой отделкой;
- площади — чем она больше, тем выше цена;
- инфраструктуры района — жилье стоит дорого, если рядом с домом расположены остановки, магазины, банкоматы, школы, поликлиники, детские сады;
- этажности — недвижимость на средних этажах стоит дороже, чем на первых и последних этажах.

Анализ рынка нежилых объектов, с использованием баз данных недвижимости Ямало-Ненецкого автономного округа (https://www.avito.ru/novyy_urengoy/nedvizhimost) дал следующие результаты:

Структура рынка (вторичный рынок жилья)

Структура рынка (вторичный рынок жилья г. Новый Уренгой)



- Квартиры предлагаемые к продаже
- Квартиры предлагаемые к аренде

На 21 июля 2020 года на рынке коммерческой недвижимости г. Новый Уренгой выставлено около 1000 объектов жилого назначения, из них, предлагаемых к продаже 365 и 605 объектов предлагаемых к аренде. При этом наибольшую долю на рынке (62,37%) занимают объекты, выставленные к аренде.

Структура рынка предложения к продаже

По состоянию на 21 июля 2020 года на рынке жилой недвижимости г. Надым выставлено к продаже 365 объектов жилой недвижимости. Наибольшую долю в предложении занимают однокомнатные квартиры – 35%, наименьшую долю в предложении занимают четырехкомнатные квартиры – 3%.

Ценовая информация на рынке продажи

Структура рынка предложения к продаже (вторичный рынок жилья)



На рынке жилой недвижимости г. Новый Уренгой средняя стоимость продажи, по состоянию на 21.07.2020 года, для всех типов квартир, составила 107 404 руб./кв.м., для однокомнатных квартир – 119 662 руб./кв.м., для двухкомнатных квартир – 115 076 руб./кв.м., для трехкомнатных квартир – 106 799 руб./кв.м., для пансионатов – 104 820 руб./кв.м., для четырехкомнатных квартир – 104 182 руб./кв.м.

Основные выводы краткого анализа вторичного рынка жилой недвижимости г. Новый Уренгой.

- Наибольшим спросом у покупателей на дату оценки пользуются однокомнатные квартиры в Северном и Южном районах города.
- В сравнении с ноябрем прошлого года удельная цена предложения увеличилась, для 1-комн. – на 35%, для 2-комн. – на 23%, для 3-комн. – на 21%, для 4-комн. – на 16%, для пансионатов на 11%;
- Средний предпродажный торг за год составил 3,8%;
- Средний срок экспозиции проданных за год квартир составляет 5,2 мес.

2.4.5 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

В соответствии с выводами НЭИ, расчет рыночной стоимости объектов оценки произведен исходя из вида их фактического использования - жилая недвижимость. Для оцениваемых объектов подобраны аналоги сопоставимого назначения.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора для проведения расчетов

Оценщиком проанализирован рынок жилой недвижимости г. Новый Уренгой. Объем доступных оценщику рыночных данных формируется на основе открытых источников информации, таких как: сайты крупных риэлтерских компаний, информационные порталы, периодические печатные издания, и собственная база объявлений продаже объектов недвижимости. Закрытые базы данных по продаже объектов недвижимости, в качестве источников информации, оценщиком не использовались.

Сайты наиболее крупных риэлтерских компаний г. Новы Уренгой, а так же информационные порталы: Федеральная риэлтерская компания «Этажи» (<http://www.etagi.com/>), Сайт бесплатных объявлений «Avito» (<https://www.avito.ru/>), Сайт «ЯндэксНедвижимость» (<https://realty.yandex.ru/>).

На дату оценки в районах города Новый Уренгой, наиболее приближенных к объектам оценки, выставлены к продаже следующие трехкомнатные квартиры, наиболее сопоставимые с объектом оценки.

Таблица 2-7. Предложения по продаже объектов, аналогичных объектам оценки (3-комнатные квартиры)

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Дата сделки (предложения) и оценки	16.11.2020	17.11.2020	13.11.2020	03.11.2020	17.11.2020	23.10.2020
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Тип объекта	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение
Вид использования	Массовое современное жилье	Массовое современное жилье	Массовое современное жилье	Массовое современное жилье	Массовое современное жилье	Массовое современное жилье
Функциональное назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Количество комнат	Однокомнатная квартира	Однокомнатная квартира	Однокомнатная квартира	Однокомнатная квартира	Однокомнатная квартира	Однокомнатная квартира
Характеристики местоположения*	г. Новый Уренгой, Восточный, ул. Восточный мкр., д. 3 к1 (3.3 км до центра)	г. Новый Уренгой, Оптимистов, ул. Оптимистов, д. 2 к2 (1.2 км до центра)	г. Новый Уренгой, Оптимистов, ул. Оптимистов, д. 4 к2 (1.6 км до центра)	г. Новый Уренгой, Оптимистов, ул. Оптимистов, д. 4 к2 (1.6 км до центра)	г. Новый Уренгой, Оптимистов, ул. Оптимистов, д. 2 к2 (1.2 км до центра)	г. Новый Уренгой, Оптимистов, ул. Оптимистов, д. 2 к1 (1.3 км до центра)
Микрорайон города	Восточный микрорайон	Оптимистов микрорайон	Оптимистов микрорайон	Оптимистов микрорайон	Оптимистов микрорайон	Оптимистов микрорайон
Статус населенного пункта	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Местонахождение в пределах города	(I) Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	(I) Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	(I) Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	(I) Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	(I) Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	(I) Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)
Близость к остановкам общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта
Наличие придомовой ограждающей территории	Открытый двор	Закрытый двор	Открытый двор	Открытый двор	Закрытый двор	Открытый двор

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Наличие парковки у дома	Наземный паркинг у дома	Наземный паркинг у дома	Наземный паркинг у дома	Наземный паркинг у дома	Наземный паркинг у дома	Наземный паркинг у дома
Материал стен	Капитальные (Блочные)	Капитальные (Монолитные)	Капитальные (Монолитные)	Капитальные (Монолитные)	Капитальные (Монолитные)	Капитальные (Монолитные)
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Потребность в ремонте	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Тип отделки	Комфортный	Современный	Современный	Современный	Комфортный	Бюджетный
Видовые характеристики	Присутствуют видовые характеристики	Отсутствуют видовые характеристики	Отсутствуют видовые характеристики	Отсутствуют видовые характеристики	Отсутствуют видовые характеристики	Отсутствуют видовые характеристики
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Продажа квартиры без движимого имущества	Продажа квартиры без движимого имущества	Продажа квартиры без движимого имущества	Продажа квартиры без движимого имущества	Продажа квартиры без движимого имущества	Продажа квартиры без движимого имущества
Этаж расположения	8/10	1/9	5/8	8/8	1/9	7/8
Площадь, кв.м.	53,00	52,3	52,10	53,90	52,30	52,00
Цена предложения, руб.	7 100 000	6 200 000	6 700 000	6 700 000	6 200 000	6 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.	133 962	118 547	128 599	124 304	118 547	115 385
Источник информации	https://n-urengoy.etagi.com/realty/4951407/	https://n-urengoy.etagi.com/realty/4956379/	https://n-urengoy.etagi.com/realty/4854160/	https://n-urengoy.etagi.com/realty/4884439/	https://n-urengoy.etagi.com/realty/4956379/	https://n-urengoy.etagi.com/realty/4849064/
Среднее значение, руб./кв.м.	123 224					
Среднеквадратическое отклонение (σ), руб./ кв.м.	7 079					
Коэффициент вариации (v), %	5,74%					

В результате анализа представленных к продаже объектов **жилой недвижимости (1 комнатные квартиры)** города Новый Уренгой выявлено, что стоимость предложения к продаже трехкомнатных квартир, наиболее сопоставимых с объектом оценки, находится в интервале от 115 385 до 133 962 руб./кв.м.

Рассчитанный коэффициент вариации для представленной выборки не превышает 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной.

Анализ достаточности объема исследования

С использованием имеющейся совокупности данных предложений к продаже жилой недвижимости можно объективно рассчитать рыночную стоимость объекта оценки. Данная информация считается достаточной. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Используемая информация, найденная в независимых открытых источниках, позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках объектов-аналогов.

2.4.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Элементы сравнения (ценообразующие факторы) – такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

Выбор элементов сравнения произведен в соответствии с положениями п. 22е, ФСО №7. Наиболее существенное влияние на формирование стоимости оказывают:

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

Классификация ценообразующих факторов жилых домов

Таблица 2-8

Показатель классификации	Тип показателя классификации	Значение типа классификации объекта оценки
Классификация типовых территориальных зон внутри региона (области, края, республики)	– Областные центры, столицы республик, города Федерального значения – Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	– Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Классификация объектов по передаваемым правам	– Право требования, при условии, что строительство завершится через год – Право требования, при условии, что строительство дома только что завершилось – Право собственности	Право собственности
Классификация объектов по локальному месторасположению	– Дом в жилом комплексе (в жилищном квартале, микрорайоне) – Отдельные здания, включая точечную застройку домов	Дом в жилом комплексе (в жилищном квартале, микрорайоне)
Классификация объектов по близости к остановкам общественного транспорта	– Дом непосредственно у остановки общественного транспорта – Дом на удалении от остановок общественного транспорта	Дом непосредственно у остановки общественного транспорта
Классификация объектов по материалу стен	– Блочные / монолитные – Панельные	Смешанные

Показатель классификации	Тип показателя классификации	Значение типа классификации объекта оценки
	– Кирпичные – Деревянные	
Классификация объектов по физическому состоянию дома	– Неудовлетворительное (требует ремонта) – Удовлетворительное – Хорошее (новый дом)	Хорошее (новый дом)
Классификация объектов по потребности в ремонте квартиры	– Требуется капитальный ремонт – Требуется косметический ремонт – Свежий ремонт	Свежий ремонт
Классификация объектов по наличию придомовой огороженной территории	– Имеется – Отсутствует	Отсутствует
Классификация объектов по наличию парковки у дома	– Недостаточное количество парковочных мест для жильцов дома – Стихийная парковка – Организованная парковка (подземная, огороженная и т.д.)	Стихийная парковка
Классификация объектов по этажу расположения	– Последний этаж – Первый этаж – Средний этаж	Последний этаж
Классификация объектов по видовым характеристикам	– Хорошие видовые характеристики (вид на реку, достопримечательности города и т.д.) – Отсутствие видовых характеристик	Наличие видовых характеристик

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога.

Анализ влияния состава передаваемых прав на стоимость выполнен на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018, под ред. Лейфера Л.А.

Корректирующие коэффициенты на передаваемые имущественные права

Таблица 2-9

Показатель	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,83	0,76	0,90
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,93	0,89	0,97

Условия продажи (предложения)

Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, углеводороды, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств, и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом ввиду увеличившейся стоимости заемных средств.

Поправка на уторговывание определена на основании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №20, 2017 под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, табл. «Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ».

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ
Таблица 2-10

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
Санкт-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2017г.	6,3	8,7	7,6	11,1	7,5	10,6	8,5	12,1	11,0
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-13 (12)	12-13 (12,5)
Омск	6-7 (6,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-13 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-13 (11,5)	-	10-14 (12)	9-11 (10)	10-14 (12)	12-13 (12,5)
Тверь	5-7 (6)	10-12 (11)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Среднее по средним городам в мае 2017г.	5,4	10,2	7,5	11,6	7,4	11,4	9,0	12,2	13,1
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2017г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-10 (8,5)	12-14 (13)	12-14 (13)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

Условия финансирования

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (использование кредитных средств) и в случае разных форм оплаты, например, наличными или безналичными деньгами, вексельные схемы расчетов.

Условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Изменение цен на недвижимость связано с ликвидностью данных объектов.

Под временем ликвидности актива понимается время его продажи (срок экспозиции) и превращения в денежный эквивалент стоимости, переходящий из рук продавца в руки покупателя.

Срок экспозиции объектов недвижимости определен на основании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №20, 2017 под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, табл. «Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ»

Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офертам, май 2017г.

Таблица 2-11

Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.
1 комнатные квартиры	
Москва	2 – 4
Санкт-Петербург	2 – 6
Екатеринбург	3 – 4
2 комнатные квартиры	
Москва	3 – 5
Санкт-Петербург	3 – 6
Екатеринбург	4 – 6
3 и более комнатные квартиры	
Москва	5 – 6
Санкт-Петербург	4 – 6
Екатеринбург	3 – 5

Анализ изменения цен стоимости квартир выполнен на основании «Аналитики рынка недвижимости» <https://www.etagi.com/analytics/>

Характеристика местоположения объекта

Фактором, влияющим на стоимость недвижимости, является, так называемое экономическое местоположение, окружение и привлекательность объекта. Этот фактор включает в себя совокупность экономических параметров, влияющих на стоимость недвижимости, таких как: месторасположение объекта по отношению к объектам аналогичного функционального назначения, расположение объекта на этаже, наличие удобного подъезда к объекту, отсутствие рядом вредных производств или других объектов, снижающих стоимость недвижимости.

Анализ влияния местоположения на стоимость квартир выполнен на основании Анализа рынка жилой недвижимости (вторичный рынок) г. Новый Уренгой (Раздел 2.4.4 Отчета).

Масштаб (площадь). Корректировка на масштаб (площадь) применяется к стоимости аналога при значительном отлгии его площади от площади объекта оценки.

В основе применения корректировки лежит предположение о том, что с увеличением площади объекта, стоимость в расчете на 1кв.м. снижается при прочих равных условиях. Зависимость цены от площади наиболее очевидна для жилой недвижимости.

Поправка на разницу в площади определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018, под ред. Лейфера Л.А.

Матрица коэффициентов в зависимости от площади

Таблица 2-12

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м.		Объект-аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	>80
Объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06
	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	>80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м.		Объект-аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	>120
Объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-40	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	40-50	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	50-65	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	65-80	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03

	>80	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00
--	-----	------	------	------	------	------	------

Прочие факторы, влияющие на рыночную стоимость сопоставимых объектов недвижимости

Источник информации Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018, под ред. Лейфера Л.А.

Корректирующие коэффициенты жилой недвижимости – квартиры

Таблица 2-13

Наименование показателя	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Близость к остановкам общественного транспорта			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,07	1,03	1,12
Наличие придомовой огороженной территории			
Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территории к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной придомовой территории	1,06	1,03	1,10
Наличие парковки у дома			
Отношение удельной цены квартиры в доме с недостаточным количеством парковочных мест к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	0,96	0,98	1,02
Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковок к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	1,06	0,95	0,97

Наименование показателя	Среднее значение	Доверительный интервал	
Материал стен			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	1,00	0,91	0,98
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными / блочными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,88	0,96

Матрица коэффициентов для города Новый Уренгой.

Новый Уренгой		Аналог		
		Монолитные	Кирпичные	Панельные / блочные
Объект оценки	Монолитные	1,00	1,02	1,05
	Кирпичные	0,98	1,00	1,03
	Панельные / блочные	0,95	0,97	1,00

Наименование показателя	Среднее значение	Доверительный интервал	
Этаж расположения			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,95	0,97

Матрица коэффициентов для города Новый Уренгой.

Новый Уренгой		Аналог		
		1 этаж	Средний этаж	Последний этаж

Объект оценки	1 этаж	1,00	0,95	0,92
	Средний этаж	1,05	1,00	1,03
	Последний этаж	1,09	0,97	1,00

Таблица 2-14

Наименование показателя	Среднее значение	Доверительный интервал	
Видовые характеристики			
Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,08	1,06	1,10
Физическое состояние дома			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме) к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в не удовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры в доме в удовлетворительном состоянии	0,79	0,73	0,86
Наличие огороженной территории			
Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной территорией, к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной территории	1,06	1,05	1,07
Потребность в ремонте			
Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта, к удельной цене такой же квартиры, не требующей ремонта	0,77	0,71	0,84
Отношение удельной цены квартиры, требующей косметического ремонта, к удельной цене такой же квартиры не требующей ремонта	0,81	0,75	0,87
Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов			
Активный рынок			
Многоквартирные жилые дома	23,5%	16,6%	30,3%
Неактивный рынок			
Многоквартирные жилые дома	17,4%	11,9%	22,9%

В процессе оценки оценщик будет использовать для расчетов объекты-аналоги, информация по которым представлена в настоящем разделе. Итоговая стоимость объекта оценки будет зависеть от индивидуальных особенностей объекта.

3 ЭТАП. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, ВКЛЮЧАЯ ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ РАСЧЕТОВ

3.1 МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Затратный подход

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 (п.18 ФСО №1)

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п.19 ФСО №1)

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 объектов оценки и (или) для специальных целей (п.20 ФСО №1)

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 (п.24а ФСО №7).

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п.12 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 (п.16 ФСО №1)

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 (п.14 ФСО №1)

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (п.22а ФСО №7).

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 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 (п.16 ФСО №1)

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п.17 ФСО №1)

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (п.23а ФСО №7).

3.2 **ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

Обоснование выбора используемых подходов и методов в рамках каждого из применяемых подходов к оценке объекта капитального строительства

1. Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества недавних продаж или предложения объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

При оценке недвижимости, наилучший, в смысле точности оценки, результат дает сравнительный подход. Сравнительный подход отображает сложившиеся рыночные тенденции на дату оценки. Применение корректировок к ценам предложения, публикуемым в средствах массовой информации, повышает точность расчетов.

При анализе рынка продажи трехкомнатных **квартир**, в районе расположения объекта оценки, оценщиком были выявлены объекты-аналоги, сходные по своим характеристикам с исследуемым объектом. Информация, представленная в объявлениях, является достаточной для расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Сравнительный подход применяется, так как существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

2. Применение доходного подхода для оценки стоимости имущества требует наличия развитого рынка аренды аналогичных объектов или информации о функционировании и доходности аналогичных объектов.

Учитывая сложившуюся специфику на рынке спроса и предложения арендуемой жилой площади, арендные ставки устанавливаются в зависимости от местоположения и площади.

На величину арендной платы большое влияние оказывают и ряд дополнительных факторов, таких как – срок на который сдается квартира, укомплектованность мебелью и бытовой техникой, качество проведенного ремонта, сезонный фактор и др.

Проведенный анализ денежного потока, получаемого арендодателем от сдачи квартиры в аренду, в ходе проведения оценки жилой недвижимости, показывает, что реальная стоимость жилья значительно превышает денежный поток, получаемый от его использования, так как методики доходного подхода наиболее применимы к нежилой, т.е. коммерческой недвижимости, возводимой как объект инвестиций, с целью получения дохода.

Дома жилищного фонда изначально относятся к категории, не приносящих доход объектов недвижимости и предназначены для проживания граждан.

Таким образом, расчет с применением доходного подхода для определения рыночной стоимости квартиры, в рамках настоящей оценки не используется.

Доходный подход не применяется, так как не существует достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

3. Затратный подход позволяет рассчитать стоимость строительства объекта в текущих ценах (на дату оценки) за вычетом общего накопленного (суммарного) износа.

Объект оценки представляет собой встроенное жилое помещение.

Согласно п.24а ФСО №7 затратный подход не рекомендуется применять для оценки жилых помещений.

Затратный подход не применяется, так как не существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки будет рассчитана в рамках сравнительного подхода.

3.3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход заключается в определении стоимости объекта по ценовой информации об аналогичных объектах и реализуется в методах прямого сравнения продаж и методе оценки на основе соотношения дохода и цены.

Метод прямого сравнения (метод сравнения продаж) состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирается один или несколько объектов-аналогов, для которых известны цены предложений или итоги коммерческих сделок. Цена объекта-аналога корректируется на различия в главных параметрах с помощью коэффициентов и поправок.

Метод оценки на основе соотношения дохода и цены (метод валового рентного мультипликатора). В качестве единиц сравнения используются следующие единицы сравнения: валовой рентный мультипликатор (ВРМ) и общий коэффициент капитализаций (ОКК).

Валовой рентный мультипликатор – это показатель, отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта. Валовой рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный валовой доход, а также в том случае, если этот вид дохода дает более объективную оценку.

Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

Метод валового рентного мультипликатора обычно применяется при оценке небольших объектов коммерческого назначения (небольшие магазины, автомойки и т.п.). Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ) основывается на предположении, что существует прямая зависимость между продажной ценой объекта недвижимости, с одной стороны, и потенциальным рентным доходом, который может быть получен при сдаче объекта в аренду, - с другой.

Рынок аренды жилой недвижимости при насыщенности предложений остается «черным». Договоры аренды в подавляющем количестве случаев не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам.

Наиболее часто в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж. Данный метод основан на том факте, что покупатель осведомлен о рыночной цене на аналогичные по качеству и состоянию объекты, поэтому он не заплатит большую сумму, чем та, по которой возможно приобретение интересующего объекта недвижимости.

При анализе рынка продажи жилой недвижимости на текущую дату в районе расположения объекта оценки, оценщиком были выявлены объекты-аналоги, сходные по своим характеристикам с исследуемым объектом. Информация, представленная в объявлениях, является достаточной для расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Учитывая данные обстоятельства, в рамках сравнительного подхода использован метод прямого сравнения (метод сравнения продаж).

Определение стоимости недвижимости методом прямого сравнения производится в следующей последовательности

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов;
2. Выбор элементов и единиц сравнения;
3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;
4. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости;
5. Определение весовых коэффициентов, определение итоговой стоимости объекта оценки сравнительным подходом
6. Заключение по сравнительному подходу.

**Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам,
обеспечивающие проверяемость выводов и результатов в рамках сравнительного подхода**

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для проведения расчетов

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведено в разделе 2.4. настоящего отчета об оценке.

Правила отбора доступного объема рыночных данных

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 объект, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразны.

В качестве объектов-аналогов признаются объекты, обладающие информацией, доступной потенциальному покупателю, и наибольшей схожестью с оцениваемым объектом по следующим ценообразующим факторам:

Объект оценки:

- передаваемые имущественные права на объект - Право собственности
- местоположение объекта – Восточный микрорайон г. Новый Уренгой.
- вид использования объекта - однокомнатная квартира
- материал стен жилого дома – Смешанные (Панельные, Блочные)
- площадь объекта – 58,2 кв.м.
- тип отделки – Комфортный
- требуемый ремонт – не требует ремонта
- физическое состояние здания- хорошее (новое)
- Наличие придомовой ограждающей территории – Открытый двор
- Близость к остановкам общественного транспорта - Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта.

Обоснование использования в отчете об оценке лишь части доступных оценщику объектов-аналогов производится путем сопоставления объекта оценки с доступными оценщику объектами-аналогами по основным ценообразующим показателям, в значительной степени влияющих на итоговую стоимость.

В качестве аналогов будут использованы предложения по продаже однокомнатных **квартир**, наиболее сопоставимые с объектом оценки по ближайшему экономическому окружению и характеру окружающей застройки.

Выбранные объекты-аналоги сведены оценщиком в единую таблицу, приведенную ниже. В данной таблице представлены основные экономические, материальные, технические и другие характеристики, определяющие стоимость объекта оценки.

Таблица 3-1 Выбор и установление цены объектов-аналогов. Сравнение объектов оценки с объектами-аналогами
Выбор и установление цены объектов-аналогов. Сравнение объекта оценки с объектами-аналогами

Показатель	Объекты оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 25.11.2020	16.11.2020	17.11.2020	13.11.2020	03.11.2020	17.11.2020	23.10.2020
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Тип объекта	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Функциональное назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Вид использования	Массовое современное жилье	Массовое современное жилье	Массовое современное жилье	Массовое современное жилье	Массовое современное жилье	Массовое современное жилье	Массовое современное жилье
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Количество комнат	Однокомнатная квартира	Однокомнатная квартира	Однокомнатная квартира	Однокомнатная квартира	Однокомнатная квартира	Однокомнатная квартира	Однокомнатная квартира
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>

Местоположение	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Восточный д.3, корп. 2, кв. 51	г. Новый Уренгой, Восточный, ул. Восточный мкр., д. 3 к1 (3.3 км до центра)	г. Новый Уренгой, Оптимистов, ул. Оптимистов, д. 2 к2 (1.2 км до центра)	г. Новый Уренгой, Оптимистов, ул. Оптимистов, д. 4 к2 (1.6 км до центра)	г. Новый Уренгой, Оптимистов, ул. Оптимистов, д. 4 к2 (1.6 км до центра)	г. Новый Уренгой, Оптимистов, ул. Оптимистов, д. 2 к2 (1.2 км до центра)	г. Новый Уренгой, Оптимистов, ул. Оптимистов, д. 2 к1 (1.3 км до центра)
Район города	Восточный микрорайон	Восточный микрорайон	Оптимистов микрорайон	Оптимистов микрорайон	Оптимистов микрорайон	Оптимистов микрорайон	Оптимистов микрорайон
Сопоставимость с оцениваемыми объектами		Сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо
Близость к остановкам общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Наличие придомовой ограждающей территории	Открытый двор	Открытый двор	Закрытый двор	Открытый двор	Открытый двор	Закрытый двор	Открытый двор
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Не сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Не сопоставимо	Сопоставимо
Наличие парковки у дома	Наземный паркинг у дома	Наземный паркинг у дома	Наземный паркинг у дома	Наземный паркинг у дома	Наземный паркинг у дома	Наземный паркинг у дома	Наземный паркинг у дома
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Материал стен	Капитальные (смешанные)	Капитальные (Блочные)	Капитальные (Монолитные)	Капитальные (Монолитные)	Капитальные (Монолитные)	Капитальные (Монолитные)	Капитальные (Монолитные)
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Потребность в ремонте	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Тип отделки	Комфортный	Комфортный	Современный	Современный	Современный	Комфортный	Бюджетный
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Сопоставимо	Не сопоставимо
Видовые характеристики	Присутствуют видовые характеристики	Присутствуют видовые характеристики	Отсутствуют видовые характеристики	Отсутствуют видовые характеристики	Отсутствуют видовые характеристики	Отсутствуют видовые характеристики	Отсутствуют видовые характеристики

Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Продажа квартиры без движимого имущества	Продажа квартиры без движимого имущества	Продажа квартиры без движимого имущества	Продажа квартиры без движимого имущества	Продажа квартиры без движимого имущества	Продажа квартиры без движимого имущества	Продажа квартиры без движимого имущества
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Этаж расположения	10/10	8/10	1/9	5/8	8/8	1/9	7/8
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо
Площадь, кв.м.	58,20	53,00	52,30	52,10	53,90	52,30	52,00
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Цена предложения, руб. /мес.	-	7 100 000	6 200 000	6 700 000	6 700 000	6 200 000	6 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.	-	133 962	118 547	128 599	124 304	118 547	115 385
Источник информации	Данные предоставленные Заказчиком	https://n-urengoy.etagi.com/realty/4951407/	https://n-urengoy.etagi.com/realty/4956379/	https://n-urengoy.etagi.com/realty/4854160/	https://n-urengoy.etagi.com/realty/4884439/	https://n-urengoy.etagi.com/realty/4956379/	https://n-urengoy.etagi.com/realty/4849064/

В целях настоящей оценки выбрано 6 объектов-аналога, которые относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам, не требующие значительных корректировок.

Так как для расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов будут использованы все объекты-аналоги, приведенные в таблице выше, то обоснования использования в расчетах лишь части доступных данных не требуется.

2. Выбор элементов и единиц сравнения

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

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 (п.22г ФСО №7).

За единицу сравнения выбрана стоимость 1 кв.м. общей площади **квартиры**.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- 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.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Корректировки цен объектов-аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения объекта-аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены объекта-аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. Прямым попарным сопоставлением цен объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

2. Прямым попарным сопоставлением дохода двух объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

3. Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен объектов-аналогов (цен единиц измерения объектов-аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

4. Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому объект-аналог отличается от объекта оценки;

5. Экспертным обоснованием корректировок цен объектов-аналогов.

Для приведения объектов-аналогов к объекту оценки оценщиком рассчитаны корректировки. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Передаваемые имущественные права. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Коэффициенты корректировки на передаваемые имущественные права определены на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018, под ред. Лейфера Л.А.

Дополнительные факторы, влияющие на выбор значения корректировки внутри расширенного интервала:

- развитость первичного рынка;
- уровень надежности застройщика;
- местоположение объекта, уровень деловой активности микрорайона, в котором располагается квартира.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.4 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

**Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов для квартир,
в зависимости от передаваемых имущественных прав**

Таблица 3-2

		Объект-аналог		
		Право собственности	Право требования, при условии, что строительство дома только что завершилось	Право требования, при условии, что строительство завершится через год
Объект оценки	Право собственности	1,00	1,07	1,21
	Право требования, при условии, что строительство дома только что завершилось	0,93	1,00	1,12
	Право требования, при условии, что строительство завершится через год	0,83	0,89	1,00

Значение корректирующих коэффициентов определено на основании выше приведенной таблицы.

Корректировка на передаваемые имущественные права

Таблица 3-3

Объект	Передаваемые имущественные права	Корректировка на передаваемые имущественные права
Объект оценки	Право собственности	
Объект – аналог №1	Право собственности	1,000
Объект – аналог №2	Право собственности	1,000
Объект – аналог №3	Право собственности	1,000
Объект – аналог №4	Право собственности	1,000
Объект – аналог №5	Право собственности	1,000
Объект – аналог №6	Право собственности	1,000

Условия финансирования. Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

В данном случае поправка не вносится, т.к. условия оплаты обычные. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Корректировка на условия финансирования

Таблица 3-4

Объект	Условия финансирования	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
Объект оценки	Обычные (денежные средства)	
Объект – аналог №1	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №2	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №3	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №4	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №5	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №6	Обычные (денежные средства)	1,000

Условия продажи (предложения). К условиям продажи относят нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства, финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия продажи объекта оценки типичные, как и у подобранных объектов-аналогов. Коэффициент корректировки составляет 1,00.

Корректировка на условия продажи (предложения)

Таблица 3-5

Объект	Условия продажи (предложения)	Корректировка на условия продажи (предложения)
Объект оценки	Условия продажи типичные	
Объект – аналог №1	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №2	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №3	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №4	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №5	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №6	Условия продажи типичные	1,000

Условия рынка. К условиям рынка относят изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия.

Наличие скидки к ценам предложений

Так как в качестве объектов-аналогов подобраны объекты, у которых в цену предложения к продаже включена комиссия риелторов, требуется введение корректировки на условия продажи.

Поправка на уторговывание определена на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» издание «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», г. Н.Новгород, 2018.

7.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 203

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	7,1%	6,6%	7,6%
2. Массовое жилье советской постройки	6,4%	6,0%	6,9%
3. Массовое современное жилье	5,5%	5,1%	5,9%
4. Жилье повышенной комфортности	6,4%	5,9%	6,9%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 204

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	7,1%	3,6%	10,5%
2. Массовое жилье советской постройки	6,4%	3,2%	9,7%
3. Массовое современное жилье	5,5%	2,6%	8,4%
4. Жилье повышенной комфортности	6,4%	3,3%	9,4%

Для расчетов принято среднее значение расширенного интервала значений скидок на торг (коллективное мнение сотрудников банков) для класса объектов – «Массовое современное жилье» - 5,5% или 0,950

Корректировка на наличие скидки к ценам предложений

Таблица 3-6

Объект	Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Корректировка на скидки к ценам предложений
Объект оценки	Цена сделки	
Объект – аналог №1	Предложение к продаже	0,9500
Объект – аналог №2	Предложение к продаже	0,9500
Объект – аналог №3	Предложение к продаже	0,9500
Объект – аналог №4	Предложение к продаже	0,9500
Объект – аналог №5	Предложение к продаже	0,9500
Объект – аналог №6	Предложение к продаже	0,9500

Изменения цен за период между датами сделки

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а так же в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка на дату продажи вносится в том случае, если объекты-аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта.

В случае, если дата продажи объекта-аналога находится в рамках срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится. В иных случаях оценщик прибегает к расчету корректировки.

Анализ изменения цен стоимости квартир показал не существенное колебание цены за 1 кв.м. в период предложения к продаже объектов-аналогов к дате оценки.

Дата предложения к продаже объектов-аналогов и дата оценки находится в рамках срока экспозиции для жилой недвижимости. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки

Таблица 3-7

Объект	Дата сделки (предложения) и оценки	Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки
Объект оценки	Дата оценки 25.11.2020	
Объект – аналог №1	16.11.2020	1,000
Объект – аналог №2	17.11.2020	1,000
Объект – аналог №3	13.11.2020	1,000
Объект – аналог №4	03.11.2020	1,000
Объект – аналог №5	17.11.2020	1,000
Объект – аналог №6	23.10.2020	1,000

Вид использования и количество комнат

Объекты оценки представляют собой Массовое жилье «советской» застройки, как и подобранные объекты-аналоги. Корректировка по данному элементу сравнения составляет 1,00.

Корректировка на вид использования

Таблица 3-8

Объект	Вид использования	Количество жилых комнат	Корректировка на вид использования
Объект оценки	Массовое современное жилье	Однокомнатная квартира	
Объект – аналог №1	Массовое современное жилье	Однокомнатная квартира	1,000
Объект – аналог №2	Массовое современное жилье	Однокомнатная квартира	1,000
Объект – аналог №3	Массовое современное жилье	Однокомнатная квартира	1,000
Объект – аналог №4	Массовое современное жилье	Однокомнатная квартира	1,000
Объект – аналог №5	Массовое современное жилье	Однокомнатная квартира	1,000
Объект – аналог №6	Массовое современное жилье	Однокомнатная квартира	1,000

Местоположение объекта. Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Предполагается, что вокруг более «дорогих» областных центров или столиц республик концентрируются более «дорогие» районные центры соответствующих административных районов

Таким же образом формируются цены в селах и деревнях, по отношению к своему районному центру. Населенные пункты, находящиеся в более «дорогих» районах, обычно характеризуются более «дорогим» жильем и коммерческой недвижимостью, как в районных центрах, так и в окружающих их поселках, селах и деревнях. Таким образом, около более «дорогих» районных центров концентрируются населенные пункты с более высокими ценами недвижимости.

Справедливо также обратное утверждение: вокруг районных центров, для которых характерен более низкий уровень цен недвижимости, располагаются населенные пункты с более дешевыми земельными участками.

При этом соотношение цен между объектами недвижимости областных центров и сходными

объектами и окружающих их районных центрах в среднем сохраняется приблизительно одинаковым для всех областей и республик. Также можно считать примерно одинаковыми соотношения цен недвижимости в районных центрах с ценами сходных объектов, находящихся в других населенных пунктах районов, к которым они относятся.

В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами. Приведенные ниже территориальные коэффициенты содержат соотношения, привязанные к типовым зонам.

Анализ влияния местоположения на стоимость квартир выполнен на основании «Обзора вторичного рынка жилой недвижимости г. Новый Уренгой» (раздел 2.4.4.1) по данным Риэлторской компании «ЭТАЖИ-Новый Уренгой».

Таблица 3-9 Корректирующие коэффициенты на местоположение относительно мкр-на «Восточный» г. Новый Уренгой

Район города Новый Уренгой	Средняя цена предложения, руб./кв.м.	Корректирующий коэффициент (округленно)
1, 2, 3 комнатные квартиры		
"Восточный"	102 282	1,0219
"Оптимистов"	100 094	

Корректировка на местоположение

Таблица 3-10

Объект	Характеристики местоположения	Микрорайон города	Корректировка на местоположение
Объект оценки	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Восточный д.3, корп. 2, кв. 51	Восточный микрорайон	-
Объект – аналог №1	г. Новый Уренгой, Восточный, ул. Восточный мкр., д. 3 к1 (3.3 км до центра)	Восточный микрорайон	1,000
Объект – аналог №2	г. Новый Уренгой, Оптимистов, ул. Оптимистов, д. 2 к2 (1.2 км до центра)	Оптимистов микрорайон	0,979
Объект – аналог №3	г. Новый Уренгой, Оптимистов, ул. Оптимистов, д. 4 к2 (1.6 км до центра)	Оптимистов микрорайон	0,979
Объект – аналог №4	г. Новый Уренгой, Оптимистов, ул. Оптимистов, д. 4 к2 (1.6 км до центра)	Оптимистов микрорайон	0,979
Объект – аналог №5	г. Новый Уренгой, Оптимистов, ул. Оптимистов, д. 2 к2 (1.2 км до центра)	Оптимистов микрорайон	0,979
Объект – аналог №6	г. Новый Уренгой, Оптимистов, ул. Оптимистов, д. 2 к1 (1.3 км до центра)	Оптимистов микрорайон	0,979

Близость к остановкам общественного транспорта

Коэффициенты корректировки в зависимости от близости к остановкам общественного транспорта определены на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018, под ред. Лейфера Л.А.

Дополнительные факторы, влияющие на выбор значения корректировки внутри расширенного интервала:

- местоположение объекта, уровень деловой активности населенного пункта, в котором располагается жилой дом;
- транспортная доступность;
- развитость рынка.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.4.6. настоящего отчета об оценке. При выборе

иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

**Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов для квартир,
в зависимости от близости к остановкам общественного транспорта**

Таблица 3-11

		Объект-аналог	
		Дом непосредственно у остановки общественного транспорта	Дом на удалении от остановок общественного транспорта
Объект оценки	Дом непосредственно у остановки общественного транспорта	1,00	1,07
	Дом на удалении от остановок общественного транспорта	0,93	1,00

Значение корректирующих коэффициентов определено на основании выше приведенной таблицы.

Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта

Таблица 3-12

Объект	Близость к остановкам общественного транспорта	Корректировка на Близость к остановкам общественного транспорта
Объект оценки	Непосредственно у остановки	
Объект – аналог №1	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №2	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №3	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №4	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №5	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №6	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	1,000

Наличие придомовой ограждающей территории

Коэффициенты корректировки в зависимости от наличия придомовой ограждающей территории, определены на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018, под ред. Лейфера Л.А.

Дополнительные факторы, влияющие на выбор значения корректировки внутри расширенного интервала:

- местоположение объекта, уровень деловой активности, престижности микрорайона, в котором располагается квартира;
- наличие охраняемого въезда (шлагбаума);
- наличие видеонаблюдения;
- -возможность свободного доступа на придомовую территорию

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.4.6. настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

**Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов для квартир,
в зависимости от наличия придомовой ограждающей территории**

Таблица 3-13

		Объект-аналог	
		Имеется	Отсутствует
Объект оценки	Имеется	1,00	1,06
	Отсутствует	0,94	1,00

Значение корректирующих коэффициентов определено на основании выше приведенной таблицы.

Корректировка на наличие придомовой ограждающей территории

Таблица 3-14

Объект	Наличие придомовой ограждающей территории	Корректировка на Наличие придомовой ограждающей территории
Объект оценки	Не огороженная придомовая территория	
Объект – аналог №1	Открытый двор	1,000
Объект – аналог №2	Закрытый двор	0,943
Объект – аналог №3	Открытый двор	1,000
Объект – аналог №4	Открытый двор	1,000
Объект – аналог №5	Закрытый двор	0,943
Объект – аналог №6	Открытый двор	1,000

Наличие парковки у дома

Фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на конструктив объекта, престижность дома, а также на условия хранения автомобилей, что приводит их к большей или меньше степени изношенности.

Достаточность парковочных мест - это обеспеченность квартиры парковочным местом (местами) в соответствии с потребностями проживающих.

Коэффициенты корректировки в зависимости от наличия парковки у дома, определены на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018, под ред. Лейфера Л.А.

Дополнительные факторы, влияющие на выбор значения корректировки внутри расширенного интервала:

Обычно при анализе рынка учитывают те из экологических факторов, которые оказывают наиболее сильное влияние на стоимость недвижимости. К ним относятся такие параметры окружающей природной среды как:

- местоположение объекта, уровень деловой активности, престижности микрорайона, в котором располагается квартира;
- тип парковки;
- количество парковочных мест

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.4.5 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов для квартир, в зависимости от наличия парковки у дома

Таблица 3-15

		Объект-аналог		
		Недостаточное количество парковочных мест для жильцов дома	Стихийная парковка	Организованная парковка (подземная, огороженная и т.д.)
Объект оценки	Недостаточное количество	1,000	0,960	0,874

	парковочных мест для жильцов дома			
	Стихийная парковка	1,042	1,000	0,943
	Организованная парковка (подземная, огороженная и т.д.)	1,099	1,060	1,000

Значение корректирующих коэффициентов определено на основании выше приведенной таблицы.

Корректировка на наличие парковки у дома

Таблица 3-16

Объект	Наличие парковки у дома	Корректировка на наличие парковки у дома
Объект оценки	Наземный паркинг у дома	
Объект – аналог №1	Наземный паркинг у дома	1,000
Объект – аналог №2	Наземный паркинг у дома	1,000
Объект – аналог №3	Наземный паркинг у дома	1,000
Объект – аналог №4	Наземный паркинг у дома	1,000
Объект – аналог №5	Наземный паркинг у дома	1,000
Объект – аналог №6	Наземный паркинг у дома	1,000

Материал стен

Коэффициенты корректировки на материал стен определены на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018, под ред. Лейфера Л.А.

Дополнительные факторы, влияющие на выбор значения корректировки внутри расширенного интервала:

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;
- характеристики материала стен (звуконепроницаемость, энергетические параметры и пр.)
- нормативная долговечность материала и год постройки жилого дома;
- состояние материала (наличие трещин и пр.).

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.4.6 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов для квартир, в зависимости от материала стен для города Тюмени

Таблица 3-17

Тюмень		Аналог		
		Монолитные	Кирпичные	Панельные / блочные
Объект оценки	Монолитные	1,00	1,02	1,05
	Кирпичные	0,98	1,00	1,03
	Панельные / блочные	0,95	0,97	1,00

Значение корректирующих коэффициентов определено на основании выше приведенной таблицы.

Корректировка на материал стен

Таблица 3-18

Объект	Материал стен	Корректировка на материал стен
Объект оценки	Капитальные (смешанные)	
Объект – аналог №1	Капитальные (Блочные)	1,000
Объект – аналог №2	Капитальные (Монолитные)	1,000
Объект – аналог №3	Капитальные (Монолитные)	1,000
Объект – аналог №4	Капитальные (Монолитные)	1,000

Объект – аналог №5	Капитальные (Монолитные)	1,000
Объект – аналог №6	Капитальные (Монолитные)	1,000

Физическое состояние дома

Коэффициенты корректировки на физическое состояние дома определены на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018, под ред. Лейфера Л.А.

Дополнительные факторы, влияющие на выбор значения корректировки внутри расширенного интервала:

- год постройки жилого дома;
- дата последнего капитального ремонта;
- материал несущих конструкций;
- качество строительных материалов;
- состояние конструктивных элементов;
- среда эксплуатации (регион РФ, климатические условия).

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.4.6 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов для квартир, в зависимости от физического состояния дома

Таблица 3-19

		Объект-аналог		
		Хорошее (новый дом)	Удовлетворительное	Неудовлетворительное (требуется ремонт)
Объект оценки	Хорошее (новый дом)	1,000	1,160	1,468
	Удовлетворительное	0,862	1,000	1,266
	Неудовлетворительное (требуется ремонт)	0,681	0,790	1,000

Значение корректирующих коэффициентов определено на основании выше приведенной таблицы.

Корректировка на физическое состояние дома

Таблица 3-20

Объект	Физическое состояние здания	Корректировка на физическое состояние здания
Объект оценки	Хорошее	
Объект – аналог №1	Хорошее	1,000
Объект – аналог №2	Хорошее	1,000
Объект – аналог №3	Хорошее	1,000
Объект – аналог №4	Хорошее	1,000
Объект – аналог №5	Хорошее	1,000
Объект – аналог №6	Хорошее	1,000

Потребность в ремонте

Коэффициенты корректировки на потребность в ремонте определены на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018, под ред. Лейфера Л.А..

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.4.6. настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов для квартир, в зависимости от потребности в ремонте

Таблица 3-21

		Объект-аналог		
		Свежий ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт
Объект оценки	Свежий ремонт	1	1,23	1,29
	Требуется косметический ремонт	0,81	1	1,05
	Требуется капитальный ремонт	0,77	0,96	1

Значение корректирующих коэффициентов определено на основании выше приведенной таблицы.

Корректировка на потребность в ремонте

Таблица 3-22

Объект	Потребность в ремонте	Корректировка на потребность в ремонте
Объект оценки	Не требуется	
Объект – аналог №1	Не требуется	1,000
Объект – аналог №2	Не требуется	1,000
Объект – аналог №3	Не требуется	1,000
Объект – аналог №4	Не требуется	1,000
Объект – аналог №5	Не требуется	1,000
Объект – аналог №6	Не требуется	1,000

Тип отделки

Объекты жилой недвижимости с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов или требует ремонта.

Существуют разные типы ремонта жилой недвижимости. По содержанию можно выделить следующие типы отделки:

- Косметический. Он предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка и т.д. К такому виду ремонта можно отнести шпаклевку, смену обоев.
- Экономичный. При проведении такого ремонта осуществляется обработка стен, потолка, пола так, чтобы зрительно все казалось идеально ровным. Материалы используются недорогие.
- Комфортный. В данном случае используются качественные отделочные материалы, кроме того налаживаются системы коммуникации. Это могут быть и системы водоснабжения, кондиционирования, канализации. происходит замена окон и дверей.
- Элитный. Технологически это самый сложный уровень с использованием высококачественных дорогих материалов. Обязательным при этом является привлечение специалиста - дизайнера. Этот вид ремонта применяется при желании перестроить квартиру, ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работы по установке и монтажу этих материалов

Коэффициенты корректировки на тип отделки определены на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018, под ред. Лейфера Л.А.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.4.6 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Матрица значений поправки на тип ремонта, руб./кв.м.

Таблица 3-23

		Объект-аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
Объект	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Значение корректирующих коэффициентов определено на основании выше приведенной таблицы.

Корректировка на тип отделки

Таблица 3-24

Объект	Тип отделки	Корректировка на тип отделки, руб./кв.м.
Объект оценки №1	Комфортный	
Объект – аналог №1	Комфортный	0,000
Объект – аналог №2	Современный	3945,000
Объект – аналог №3	Современный	3945,000
Объект – аналог №4	Современный	3945,000
Объект – аналог №5	Комфортный	0,000
Объект – аналог №6	Бюджетный	6716,000

Площадь. Цена 1кв.м. объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 кв.м. снижается.

Поправка на разницу в площади определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018, под ред. Лейфера Л.А.

Матрица коэффициентов в зависимости от площади

Таблица 3-25

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м.		Объект-аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	>80
Объект оценки	<30	1	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20
	30-40	0,97	1	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1	1,05	1,09	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1	1,05	1,06
	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1	1,02
	>80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м.		Объект-аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	>120
Объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	>120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

Значение корректирующих коэффициентов определено на основании выше приведенной таблицы.

Корректировка на площадь

Таблица 3-26

Объект	Общая площадь, кв.м.	Корректировка на общую площадь
Объект оценки	58,20	

Объект – аналог №1	53,00	1,000
Объект – аналог №2	52,30	1,000
Объект – аналог №3	52,10	1,000
Объект – аналог №4	53,90	1,000
Объект – аналог №5	52,30	1,000
Объект – аналог №6	52,00	1,000

Этаж расположения. Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов (за исключением случаев, когда существует потенциальная возможность изменения функционального назначения помещения. Тогда недостаток превращается в преимущество). Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегченный доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п.). Исключение составляют новостройки элитного или бизнес класса. В таких домах на верхних этажах могут располагаться пентхаусы или просто многокомнатные квартиры.

Дополнительные факторы, влияющие на выбор значения корректировки внутри расширенного интервала:

- год постройки здания;
- этажность жилого дома;
- класс (группа) жилья;
- возможность переоборудования квартиры (расположенной на первом этаже) под коммерческое и с пользование;
- наличие технического этажа над квартирой, расположенной на последнем этаже

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.4.6 настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

**Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов для квартир,
в зависимости от этажного расположения для г. Тюмень**

Таблица 3-27

Тюмень		Аналог		
		1 этаж	Средний этаж	Последний этаж
Объект оценки	1 этаж	1,00	0,95	0,92
	Средний этаж	1,05	1,00	1,03
	Последний этаж	1,09	0,97	1,00

Значение корректирующих коэффициентов определено на основании выше приведенной таблицы.

Корректировка на этаж расположения

Таблица 3-28

Объект	Этаж расположения	Корректировка на этаж расположения
Объект оценки №1	10/10	
Объект – аналог №1	8/10	0,970
Объект – аналог №2	1/9	1,090
Объект – аналог №3	5/8	0,970
Объект – аналог №4	8/8	1,000
Объект – аналог №5	1/9	1,090
Объект – аналог №6	7/8	0,970

Видовые характеристики

Фактор «видовые характеристики квартиры» отражает визуальный комфорт квартиры для покупателя. Панорамный вид, как правило, возникает с верхних этажей или эксплуатируемой кровли дома, и может быть на город и/или на воду.

Квартиры, из окон которых открывается хороший вид (в дальнейшем будем называть их «видовые

квартиры»), не так уж много в сравнении с остальной массой объектов жилой недвижимости. Такие квартиры привлекают состоятельных покупателей. Видовые характеристики сами по себе являются достаточно ценным активом, ценность которого возрастает в случае, если есть гарантии, что со временем эти характеристики по разным причинам не ухудшатся (что может произойти, например, в результате строительства нового дома перед окнами).

Необходимо отличать квартиры видовые от квартир, которые располагаются на самых верхних этажах зданий. Обычно, цена последних не отличается ничем от квартир, которые располагаются на средних этажах. А вот стоимость видовой квартиры больше и зависит от различных факторов, например, от уровня жилого комплекса или открывающегося вида из окон.

Коэффициенты корректировки на видовые характеристики определены на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018, под ред. Лейфера Л.А.

Дополнительные факторы, влияющие на выбор значения корректировки внутри расширенного интервала:

- класс (группа) жилья;
- уровень жилого комплекса;
- этажность жилого дома;
- открывающийся вид;
- местоположение объекта, уровень деловой активности, престижности микрорайона, в котором располагается квартира

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.4.6. настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов для квартир, в зависимости от видовых характеристик

Таблица 3-29

		Объект-аналог	
		Хорошие видовые характеристики (вид на реку, достопримечательности города и т.д.)	Отсутствие видовых характеристик
Объект оценки	Хорошие видовые характеристики (вид на реку, достопримечательности города и т.д.)	1,00	1,08
	Отсутствие видовых характеристик	0,926	1,00

Значение корректирующих коэффициентов определено на основании выше приведенной таблицы.

Корректировка на видовые характеристики

Таблица 3-30

Объект	Видовые характеристики	Корректировка на видовые характеристики
Объект оценки №1	Присутствуют видовые характеристики	
Объект – аналог №1	Присутствуют видовые характеристики	1,000
Объект – аналог №2	Отсутствуют видовые характеристики	1,080
Объект – аналог №3	Отсутствуют видовые характеристики	1,080
Объект – аналог №4	Отсутствуют видовые характеристики	1,080
Объект – аналог №5	Отсутствуют видовые характеристики	1,080
Объект – аналог №6	Отсутствуют видовые характеристики	1,080

Подобранные объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки, введение прочих корректировок не требуется.

4. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости.

Расчет скорректированной стоимости объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода производится по формуле:

$$P_{ск} = P_n \times K_1 \times K_2 \dots \times K_i$$

Формула 3.3.1

где **P_{ск}** – скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./ед.изм.;

P_n – первоначальная цена n-го объекта-аналога, руб./ед.изм.;

K₁, K₂,...K_i – корректирующие коэффициенты n-го объекта-аналога.

Таблица 3-31. Расчет скорректированной стоимости объектов оценки сравнительным подходом с применением метода сравнения продаж

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Цена предложения к продаже, руб.	-	7 100 000	6 200 000	6 700 000	6 700 000	6 200 000	6 000 000
Цена предложения к продаже, руб./кв.м.	-	133 962	118 547	128 599	124 304	118 547	115 385
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		133 962	118 547	128 599	124 304	118 547	115 385
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		133 962	118 547	128 599	124 304	118 547	115 385
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Корректировка на условия продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		133 962	118 547	128 599	124 304	118 547	115 385
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 25.11.2020	16.11.20	17.11.20	13.11.20	03.11.20	17.11.20	23.10.20
Корректировка на дату сделки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		133 962	118 547	128 599	124 304	118 547	115 385
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Корректировка на уторгование		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		127 264	112 620	122 169	118 089	112 620	109 615
Тип объекта	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение
Корректировка на тип объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		127 264	112 620	122 169	118 089	112 620	109 615
Характеристики местоположения	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Восточный д.3, корп. 2, кв. 51	г. Новый Уренгой, Восточный, ул. Восточный мкр., д. 3 к1 (3.3 км до центра)	г. Новый Уренгой, Оптимистов, ул. Оптимистов, д. 2 к2 (1.2 км до центра)	г. Новый Уренгой, Оптимистов, ул. Оптимистов, д. 4 к2 (1.6 км до центра)	г. Новый Уренгой, Оптимистов, ул. Оптимистов, д. 4 к2 (1.6 км до центра)	г. Новый Уренгой, Оптимистов, ул. Оптимистов, д. 2 к2 (1.2 км до центра)	г. Новый Уренгой, Оптимистов, ул. Оптимистов, д. 2 к1 (1.3 км до центра)
Корректировка на местоположение		1,000	0,979	0,979	0,979	0,979	0,979
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		127 264	110 210	119 555	115 563	110 210	107 271
Близость к остановкам общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта
Корректировка на Близость к остановкам общественного транспорта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		127 264	110 210	119 555	115 563	110 210	107 271
Наличие придомовой ограждающей территории	Открытый двор	Открытый двор	Закрытый двор	Открытый двор	Открытый двор	Закрытый двор	Открытый двор
Корректировка на Наличие придомовой ограждающей территории		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		127 264	110 210	119 555	115 563	110 210	107 271
Наличие парковки у дома	Наземный паркинг у дома	Наземный паркинг у дома	Наземный паркинг у дома	Наземный паркинг у дома	Наземный паркинг у дома	Наземный паркинг у дома	Наземный паркинг у дома
Корректировка на наличие парковки у дома		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		127 264	110 210	119 555	115 563	110 210	107 271
Материал стен	Капитальные (смешанные)	Капитальные (Блочные)	Капитальные (Монолитные)	Капитальные (Монолитные)	Капитальные (Монолитные)	Капитальные (Монолитные)	Капитальные (Монолитные)
Корректировка на материал стен		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		127 264	110 210	119 555	115 563	110 210	107 271
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		127 264	110 210	119 555	115 563	110 210	107 271
Потребность в ремонте	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Корректировка на потребность в ремонте		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		127 264	110 210	119 555	115 563	110 210	107 271
Тип отделки	Комфортный	Комфортный	Современный	Современный	Современный	Комфортный	Бюджетный
Корректировка на тип отделки		0,000	3945,000	3945,000	3945,000	0,000	6716,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		127 264	114 155	123 500	119 508	110 210	113 987
Площадь, кв.м.	58,20	53,00	52,30	52,10	53,90	52,30	52,00
Корректировка на площадь		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		127 264	114 155	123 500	119 508	110 210	113 987
Этаж расположения	10/10	8/10	1/9	5/8	8/8	1/9	7/8
Корректировка на этаж расположения		0,970	1,090	0,970	1,000	1,090	0,970
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		123 446	124 429	119 795	119 508	120 129	110 567
Видовые характеристики	Присутствуют видовые характеристики	Присутствуют видовые характеристики	Отсутствуют видовые характеристики	Отсутствуют видовые характеристики	Отсутствуют видовые характеристики	Отсутствуют видовые характеристики	Отсутствуют видовые характеристики
Корректировка на видовые характеристики		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		123 446	124 429	119 795	119 508	120 129	110 567

Уровень существенности определяется существующими методиками математической статистики, в частности с использованием коэффициента вариации, который широко применяется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{\text{ск}}} \times 100\% \quad \text{Формула 3.3.2}$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

$P_{\text{ср.}}$ - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i P_i - P_{\text{ск}})^2}{n-1}} \quad \text{Формула 3.3.3}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб./ед.изм.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм.

Расчет отклонения от средневзвешенного значения выборки по формуле:

$$d = \frac{(P_{\text{ски}} - P_{\text{ск}})}{P_{\text{ск}}} \times 100\% \quad \text{Формула 3.3.4}$$

где d – отклонение от средневзвешенного значения выборки, %;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб./кв.м.

$P_{\text{ср}}$ – средневзвешенное значение в выборке, руб./кв.м.

Расчет коэффициента вариации и отклонения от средневзвешенного значения выборки

Таблица 3-32

Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м. (P_i)	Среднее значение, руб./кв.м. ($P_{\text{ср.}}$)	Среднеквадратическое отклонение (σ), руб./кв.м.	Коэффициент вариации (v), %	Отклонение от среднего значения, %
Жилое помещение: квартира 1-комнатная, площадь 58.20 кв.м., г. Новый Уренгой, мкр. Восточный д.3, корп. 2, кв. 51, кадастровый номер 89:11:050102:4414					
Объект – аналог №1	123 446	119 645,86	4899,53	4,10%	3%
Объект – аналог №2	124 429				4%
Объект – аналог №3	119 795				0%
Объект – аналог №4	119 508				0%
Объект – аналог №5	120 129				0%
Объект – аналог №6	110 567				-8%

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Рассчитанные коэффициенты для представленной выборки не превышают 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной.

5. Определение весовых коэффициентов, определение итоговой стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объекта оценки определялись исходя из величины общей чистой коррекции (алгебраическая сумма положительных и отрицательных корректировок) и валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость (для рассматриваемого случая) имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

Формула 3.3.5

где: B_i – вес i -го объекта-аналога;

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;

K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Таблица 3-33

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 59,1 кв.м., этаж 4, адрес: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, пр. Ленинградский, д. 14, корп.а, кв. 49, кадастровый номер: 89:11:020303:392						
Исходная стоимость, руб./кв.м.	133 962	118 547	128 599	124 304	118 547	115 385
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	123 446	124 429	119 795	119 508	120 129	110 567
Общая чистая коррекция, руб.	10 516	-5 883	8 803	4 796	-1 582	4 818
в % от цены продажи	7,9	-5,0	6,8	3,9	-1,3	4,2
Общая валовая коррекция, руб.	10 516,0	22 555,5	16 693,4	12 686,4	18 255,4	18 249,7
Весовой коэффициент объекта-аналога	0,168	0,167	0,169	0,169	0,164	0,164
Стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	119 682					
Количество единиц измерения объекта оценки, кв.м.	58,2					
Стоимость объекта оценки (округленно), руб.	6 966 000					

Заключение о стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Так как оценщиком в рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости применен один метод оценки, то выполнение предварительного согласования результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости сравнительным подходом не требуется.

Стоимость, полученная при применении метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, является промежуточным результатом оценки при применении сравнительного подхода.

Стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 25 ноября 2020г. составляет:

6 966 000 (Шесть миллионов девятьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек.

Так как к оценке рыночной стоимости объекта недвижимости был применен один метод оценки, то от Оценщика не требуется указывать границы диапазона стоимости в рамках применяемых методов, отражать проведенный анализ и установление причины расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов), выполнять предварительное согласование результатов, полученных по различным методам, описание выводов, полученных на основании проведенных расчетов при использовании разных методов.

4 ЭТАП. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляют согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Анализ достоинств и недостатков подходов к оценке

Таблица 4-1

Показатель	Достоинства подхода	Недостатки подхода
Доходный подход к оценке	Учитывает будущие изменения доходов, расходов Учитывает уровень риска (через ставку дисконта) Учитываются интересы и продавца	Сложность прогнозирования будущих результатов и затрат Возможно несколько норм доходности, что затрудняет принятие решения Не учитывает рыночную конъюнктуру
Сравнительный подход к оценке	Базируется на реальных рыночных данных. Отражает существующую практику продаж и покупок. Статистически обоснован. Позволяет вносить корректировки на отличия сравниваемых объектов. При наличии достаточного количества данных для анализа, прост в применении и даёт надёжные результаты, при наличии достаточного количества данных для анализа.	Точность результата оценки наиболее зависима от рыночных данных при расчётах на основе сравнительного подхода. Для правильной оценки необходим большой объём информации и логический анализ скорректированных данных. В расчет принимается только ретроспективная информация
Затратный подход к оценке	Надежен при оценке новых объектов готовых для более эффективного использования; Наиболее целесообразен для технико-экономического анализа.	Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство объекта-аналога. Проблематичность расчёта стоимости воспроизводства старых строений. Раздельная оценка земельного участка от строений. Сложность определения величины накопленного износа.

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Выводы, полученные на основании проведенных расчетов различными подходами

Ниже приведены промежуточные результаты оценки объекта оценки с применением различных подходов к оценке:

Промежуточные результаты оценки объекта оценки с применением различных подходов к оценке

Таблица 4-2

Наименование объекта оценки	Результат оценки, полученный при применении различных подходов к оценке		
	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Жилое помещение: квартира 1-комнатная, площадь 58.20 кв.м., г. Новый Уренгой, мкр. Восточный д.3, корп. 2, кв. 51, кадастровый номер 89:11:050102:4414	Не применялся	6 966 000	Не применялся

У оценщика отсутствуют данные для указания ориентировочных значений оцениваемого объекта с применением иных подходов к оценке, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

Обоснование расхождений промежуточных результатов

Так как оценщиком был применен один подход к оценке, то в настоящем отчете об оценке обоснование расхождений промежуточных результатов не требуется.

Описание процедуры согласования результатов оценки

Процесс принятия решения об оценке рыночной стоимости недвижимости не является формальным актом и включает следующие основные этапы:

1. Анализ полноты и достоверности используемой для каждого подхода исходной информации.
2. Ранжирование примененных подходов оценки по критериям:
3. Определение ограничений оценки стоимости сверху и снизу.
4. Сопоставление полученного диапазона стоимости с данными по оценке погрешностей метода оценки, а также с другими дополнительными данными.
5. Принятие экспертного решения.

Обоснование выбора использования весов

Для определения итоговой стоимости объекта оценки были применены методы оценки, наиболее пригодные для данного конкретного случая с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Ввиду обоснованного применения одного подхода к оценке, в настоящем отчете согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке не требуется.

4.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п.14 ФСО №3).

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на 25 ноября 2020г. составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость прописью, руб.	Рыночная стоимость, руб./кв.м.
1	Жилое помещение: квартира 1-комнатная, площадь 58.20 кв.м., г. Новый Уренгой, мкр. Восточный д.3, корп. 2, кв. 51, кадастровый номер 89:11:050102:4414	6 966 000	Шесть миллионов девятьсот шестьдесят шесть тысяч	119 691

Суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться итоговый результат оценки

Суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться итоговый результат оценки выполнено с использованием «Практических рекомендаций по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» подготовленных Ильиным М.О. к.э.н., Исполнительный директор НП

«СРОО «Экспертный совет» и Лебединским В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет» (Источник информации: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf)

Диапазоны, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки

Таблица 4-3

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		Низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	Средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	Высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	Низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30%	± 20%	± 15%
	Средняя (региональные центры)	± 25%	± 15%	± 10%
	Высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20%	± 10%	± 5%

Определение диапазона, в котором может лежать рыночная стоимость объектов оценки

Таблица 4-4

Жилое помещение: квартира 1-комнатная, площадь 58.20 кв.м., г. Новый Уренгой, мкр. Восточный д.3, корп. 2, кв. 51, кадастровый номер 89:11:050102:4414				
Показатель		Оцениваемый объект		
Развитость рынка		Высокая		
Оборачиваемость объектов (частота сделок)		Средняя		
Диапазоны, в которых может лежать рыночная стоимость, %		± 10%		
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.		6 966 000		
Границы интервала, в котором, может находиться итоговый результат оценки (округлено), руб.		min	7 662 600	max 6 269 400

Подпись Оценщика,
проводившего оценку



Лумпов И.А.

Член Ассоциации «Русское общество оценщиков».
Включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007г. за
регистрационным № 002438

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Оценочная деятельность	Для целей настоящего Федерального закона под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. (ст.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)
Отчет об оценке	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п.3 ФСО № 3).
Цель оценки	Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п.3 ФСО № 2)
Результат оценки	Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях (п.4 ФСО №2)
Рыночная стоимость	Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (ст. 3, Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).
Цена	Цена – это денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (п.4 ФСО №1).
Стоимость объекта оценки	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)» (п.5 ФСО №1).
Затраты	Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки (п.9, ФСО №1)
Итоговая величина стоимости объекта оценки	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 (п.6 ФСО №1).
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО №1).
Дата определения стоимости	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО №1).
Допущение	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 (п.9 ФСО №1).
Объект-аналог	Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (п.10 ФСО №1)
Подход 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 (п.7 ФСО №1).
Затратный подход	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. (п.18 ФСО №1).
Сравнительный подход	Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п.12 ФСО №1).
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1).

5 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации:
 - a. Часть первая от 30 ноября 1994г. N 51-ФЗ
 - b. Часть вторая от 26 января 1996г. N 14-ФЗ
 - c. Часть третья от 26 ноября 2001г. N 146-ФЗ (с изменением и дополнениями)
2. Налоговый кодекс Российской Федерации:
 - a. Часть первая от 31 июля 1998г. N 146-ФЗ
 - b. Часть вторая от 5 августа 2000г. N 117-ФЗ (с изменениями и дополнениями)
3. Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями.
4. Федеральный закон от 29.07.98 г. №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления отчета).
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №297.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №298.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №299.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.
9. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).
10. Европейские стандарты оценки ЕСО 2009 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

Методическая литература:

11. С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009 г.
12. Е. С. Озеров. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-ва «МКС», 2007 г.
13. Грегори А. Стратегическая оценка компаний: практическое руководство/А. Грегори; Пер. с англ. Л.И. Лопатников. - М.: КВИНТО-КОНСАЛТИНГ, 2003.-224 с.
14. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Эскиндарова М.А., Ташихина Т.В., Иванова Е.Н., Щербакова О.Н. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 544с.
15. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. М.: Финансы и статистика, 2008. – 560 с.
16. Лейфер Л. А. О методе прямой капитализации и обобщенной модели Инвуда // Вопросы оценки. 2006. №3.
17. Учебник «Оценка бизнеса» Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, С.А. Ленская, «Финансы и статистика», Москва, 2009.
18. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.
19. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости/СПбГТУ, СПб, 1997.г.
20. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. — СПб.: Техно-балт, 1995.г.
21. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. – СПб: Издательство «МКС», 2000 г.
22. Фридман. Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. — М: Дело ЛТД, 1995.г.
23. "Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7", ООО "ИНФОРМ-Оценка", Лейфер Л.А., г. Н. Новгород, 2017г.
24. Справочник оценщика недвижимости 2018. «Квартиры». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
25. Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»; сайт: <https://statrielt.ru>.
26. «Методика определения физического износа гражданских зданий», Утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404, Москва-1970.

Справочная литература:

Интернет ресурсы:

1. www.economy.gov.ru официальный сайт Министерство экономического развития РФ. www.minfin.ru официальный сайт Министерства финансов РФ.

Документы представленные Заказчиком:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29.07.2020г. №72-00-4001/5001/2020-4363.
2. ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ №1 от 23.09.2020г.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
Фотографии оцениваемого объекта

Жилое помещение: квартира 1-комнатная, площадь 58.20 кв.м., г. Новый Уренгой, мкр. Восточный д.3, корп. 2, кв. 51, кадастровый номер 89:11:050102:4414

Общие обзорные фото здания и окружающей территории





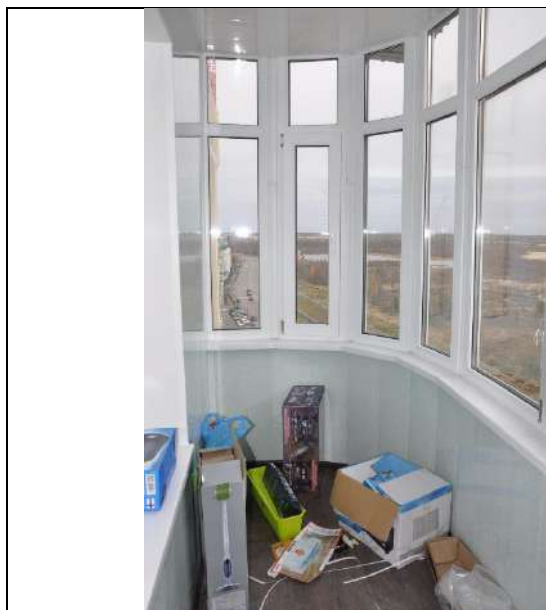
Общие обзорные фото жилого помещения











ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

Материалы и распечатки, используемые в процессе оценки

Предложения на продажу объектов-аналогов для оценки жилых помещений сравнительным подходом

Предложения на продажу объектов-аналогов для оценки жилых помещений сравнительным подходом



Новый Уренгой

+7 (3494) 21-04-60

Звоните нам в любое время! Мы на связи 24/7

Русский

₽ RUB

+ Добавить объявление

Войт

Каталог квартир

Новостройки

Дома, дачи, участки

Аренда

Коммерческая

Гаражи

Ипотека

ПИК

Вакансии

Журнал

Этажи Бонус

Ещё

Фотографии

О квартире

Характеристики

Рядом Новое

Ипотека

Отзывы о доме

Аналитика

Похожие квартиры

Ещё



Фотографии скоро будут добавлены

1-комн. квартира, 53м², 8/10 этаж

[Оставить отзыв о доме](#)

Восточный, ул. Восточный мкр., д. 3 к1 (3.3 км до центра)

На карте

В избранное

Редактировать

7 100 000 ₽

133 962 ₽ за м²

Стоимость услуг для покупателя 100 000 ₽

В ипотеку от 35 036 ₽/мес.



Сулейманова Дания Рахимьяновна

+7 961... Показать

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

RU

+7 XXX XXX-XXXX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Описание

Дата изменения: 16.11.2020

6 просмотров

В продаже светлая, просторная однокомнатная квартира с высокими потолками. Дом практически новый 2009 года. В квартире выполнен современный ремонт. Стены и пол выровнены, потолки натяжные. Кухня большая. Есть гардеробная, балкон просторный, облагоустроен. При продаже мебель и бытовая техника остается по договоренности. В самом микрорайоне очень хорошо развита инфраструктура, в шаговой доступности детский сад, школа, через дорогу лыжная база, так же рядом множество магазинов и автобусные остановки.

[Фотографии](#)
[О квартире](#)
[Характеристики](#)
[Рядом](#)
[Новое](#)
[Ипотека](#)
[Отзывы о доме](#)
[Аналитика](#)
[Похожие квартиры](#)
[Ещё](#)

Характеристики

Код объекта	4951407
О квартире	
Комнатность	1
Общая площадь	53 м²
Высота потолков	2.5 м
Ремонт	Современный ремонт
Санузел	Раздельный
Балкон	Есть балкон
Солнечная сторона	Часть окон
Вид из окон	Во двор
Счетчик воды	Есть
Железная дверь	Есть
Подключённые сервисы	Телефон, интернет, кабельное телевидение

В квартире при продаже остается

Домофон

О доме

Этаж/Этажность	8 из 10
Серия	Инд
Год постройки	2009
Стены	Блочные
Лифт	Пассажирский
Номер дома	3 к1
Корпус	1

Подъезд

Пандус	Обычный
Колясочная	Есть

Двор

Двор	Открытый двор
Парковка	Наземный паркинг, гостевой паркинг
Площадка для выгула собак	Есть



**Сулейманова Дания
Рахимьяновна**

+7 961... Показать

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных



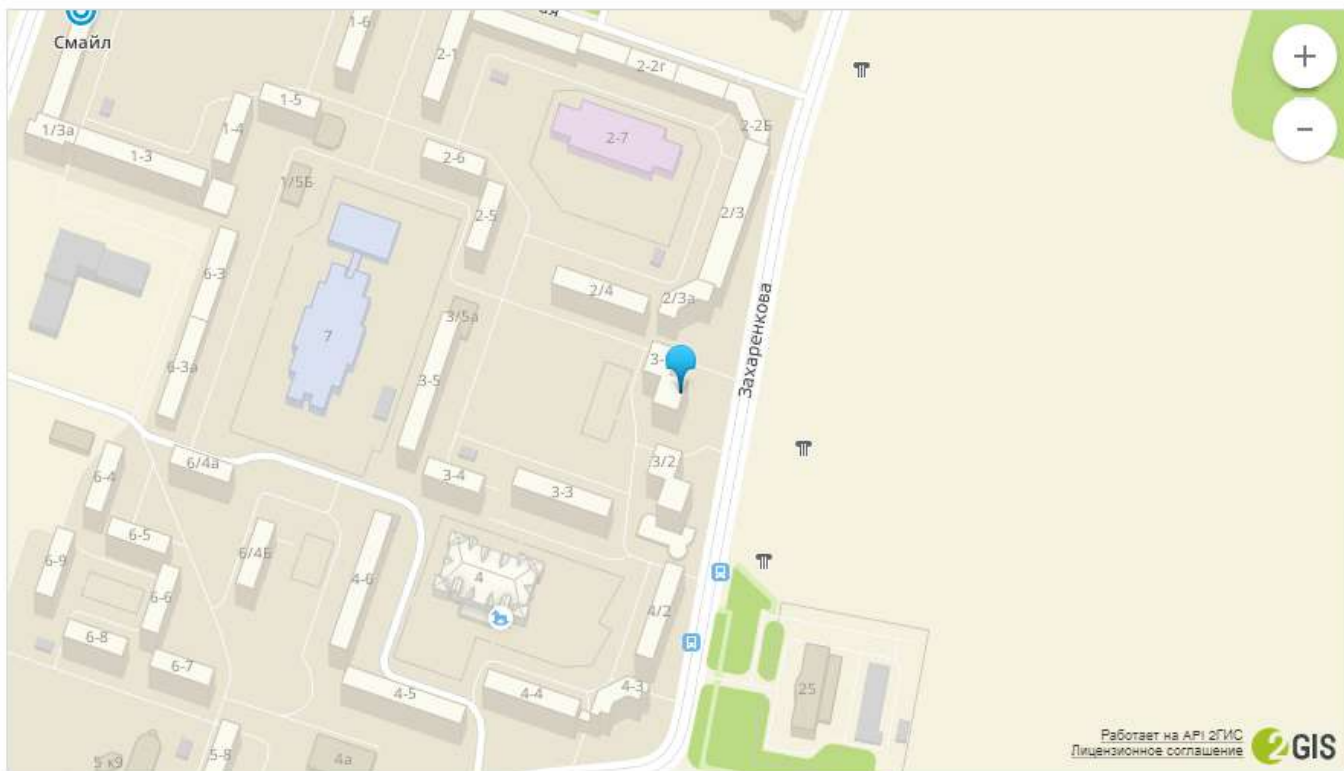
**Сулейманова Дания
Рахимьяновна**

+7 961... Показать

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 XXX XXX-XX-XX

Расположение

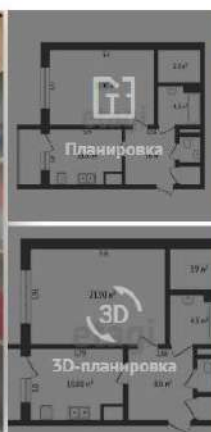


<https://n-urengoy.etagi.com/realty/4951407/>

ЭТАЖИ Новий Уренгой +7 (3494) 21-04-60 Звоните нам в любое время! Мы на связи 24/7 Русский RUB + Добавить объявление Войти

Каталог квартир Новостройки Дома, дачи, участки Аренда Коммерческая Гаражи Ипотека ПИК Вакансии Журнал Этажи Бонус Ещё

Фотографии (22) О квартире Характеристики Рядом **новое** Ипотека Отзывы о доме Аналитика Похожие квартиры Ещё




Рахматуллина Вилия Хурматовна
+7 922 003-72-59
или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню
+7 XXX XXX-XX-XX
ЖДУ ЗВОНКА
Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

1-комн. квартира, 52.3м², 1/9 этаж

[Оставить отзыв о доме](#)

Оптимистов, ул. Оптимистов, д. 2 к2 (1.2 км до центра) [На карте](#)

6 200 000 ₽

118 547 ₽ за м²

Стоимость услуг
для покупателя 91 000 ₽

В ипотеку от 30 594 ₽/мес.

 В избранное  Редактировать  

Описание

Дата изменения: 17.11.2020  41 просмотр

Продается однокомнатная квартира в мкр.Оптимистов.

В квартире сделан косметический ремонт.

Стены оклеены обоями, натяжные потолки, линолеум на полу.

Большим преимуществом данной квартиры является ее площадь - 52 кв.м.

Большая кухня и просторная комната.

В мкр.Оптимистов хорошо развита инфраструктура, магазины, остановки общественного транспорта, удобная транспортная развязка.

Данную квартиру вы можете приобрести в ипотеку или за наличный расчет!

Звоните!

Детали, которые вы можете полюбить

 Школа рядом

 Рядом вузы и ссузы

 Рядом медучреждения или аптеки

 Рядом кафе или рестораны

 Магазин у дома

 Детская площадка

 Рядом с зеленью

Характеристики

Код объекта 4956379

О квартире

Комнатность	1
Общая площадь	52.3 м²
Высота потолков	2.5 м
Ремонт	Косметический ремонт
Санузел	Раздельный
Балкон	Есть балкон
Остекление балкона	Есть
Солнечная сторона	Часть окон
Вид из окон	Во двор
Счетчик воды	Есть
Железная дверь	Есть
Подключённые сервисы	Телефон, интернет, кабельное телевидение

В квартире при продаже остается

Домофон

О доме

Этаж/Этажность	1 из 9
Серия	112
Год постройки	2008
Стены	Монолитные
Лифт	Пассажирский



Рахматуллина Вилия
Хурматовна

 +7 922 003-72-59

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

 +7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных



Рахматуллина Вилия
Хурматовна

 +7 922 003-72-59

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

 +7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Lightshot

Скриншот скопирован в буфер

Номер дома	2 к2
Корпус	2
Подъезд	
Пандус	Обычный
Колясочная	Есть
Двор	
Двор	Закрытый двор
Парковка	Наземный паркинг
Площадка для выгула собак	Есть



Рахматуллина Вилия Хурматовна

+7 922 003-72-59

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 XXX XXXXX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Исследуйте окрестности

 **Школы**
 **Детские сады**
 **Детские площадки**
 **Вузы и ссузы**
 **Магазины**
 **Аптеки**
 **Кафе и рестораны**
 **Медучреж**

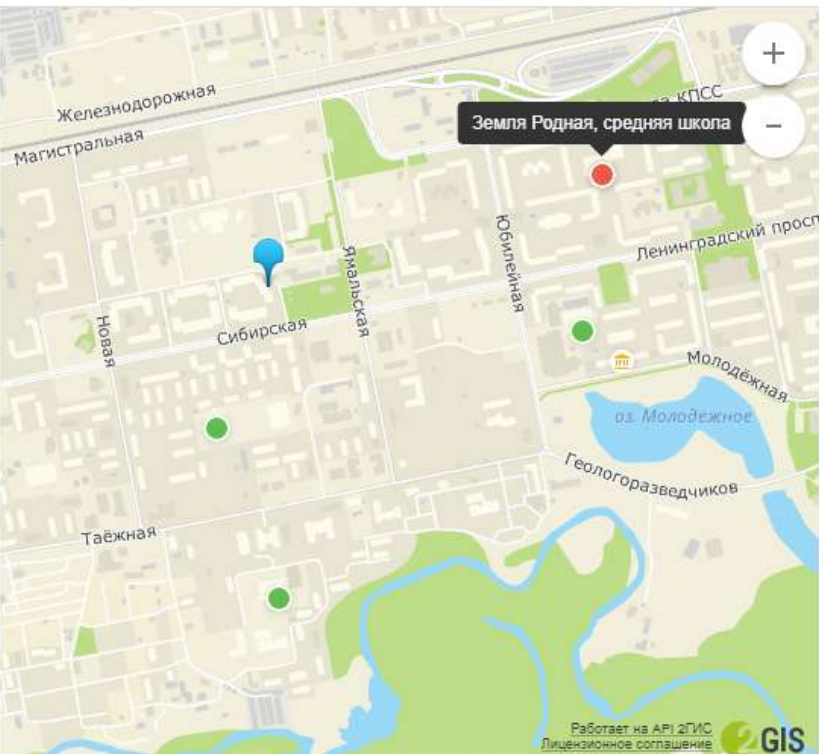
Школы
4 поблизости

Специальная коррекционная школа №18
6 мин | 2 фото

Средняя общеобразовательная школа №7
12 мин

Средняя школа № 5
12 мин | 1 фото
★★★★★ на основании 6 отзывов

Земля Родная, средняя школа
14 мин | 2 фото



Земля Родная, средняя школа

Работает на API 2ГИС
Лицензионное соглашение

2GIS

<https://n-urengoy.etagi.com/realty/4956379/>

Фотографии (22) О квартире Характеристики Рядом Новое Ипотека Отзывы о доме Аналитика Похожие квартиры Ещё



Посмотреть 22 фотографий



1-комн. квартира, 52.1м², 5/8 этаж

[Оставить отзыв о доме](#)

Оптимистов, ул. Оптимистов, д. 4 к2 (1.6 км до центра) [На карте](#)



В избранное



Редактировать



6 700 000 ₽

128 599 ₽ за м²

Стоимость услуг
для покупателя 96 000 ₽

В ипотеку от 33 062 ₽/мес.

Описание

Дата изменения: 13.11.2020

Продается светлая, просторная, однокомнатная квартира. В микрорайоне очень развита инфраструктура, много разных магазинов, парикмахерские, детский сад "Умка", Сбербанк, Промсвязьбанк, а так же отличная транспортная развязка. Квартира очень теплая, площадь с балконом 52кв.м, без балкона 50,5. В квартире косметический ремонт, санузел раздельный, большая ванная, гардеробная, светлая комната. Счетчики на водоснабжение, электроэнергию и теплоснабжение.

Детали, которые вы можете полюбить



Школа рядом



Рядом вузы и ссузы



Рядом медучреждения или аптеки



Рядом кафе или рестораны



Магазин у дома



Детская площадка



Малкова Надежда
Геннадьевна

+7 922 002-14-30

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на
обработку персональных данных



Малкова Надежда
Геннадьевна

+7 922 002-14-30

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на
обработку персональных данных

Характеристики

Код объекта	4854160
О квартире	
Комнатность	1
Общая площадь	52.1 м²
Высота потолков	2.7 м
Ремонт	Косметический ремонт
Санузел	Раздельный
Балкон	Есть балкон
Остекление балкона	Есть
Солнечная сторона	Часть окон
Вид из окон	Во двор
Счетчик воды	Есть
Счетчик тепла	Есть
Железная дверь	Есть
Подключённые сервисы	Телефон, интернет, кабельное телевидение

В квартире при продаже остается

Домофон

О доме

Этаж/Этажность	5 из 8
Серия	Турец
Год постройки	2007
Стены	Монолитные
Лифт	Грузовой
Номер дома	4 к2
Корпус	2
Нежилые помещения на первом этаже	Есть

Подъезд

Пандус	Обычный
Колясочная	Есть

Двор

Двор	Открытый двор
Парковка	Наземный паркинг
Детская площадка	Песочница, качели



**Малкова Надежда
Геннадьевна**

+7 922 002-14-30

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню



+7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных



**Малкова Надежда
Геннадьевна**

+7 922 002-14-30

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню



+7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Исследуйте окрестности


Школы


Детские сады


Детские площадки


Вузы и ссузы


Магазины


Аптеки


Кафе и рестораны

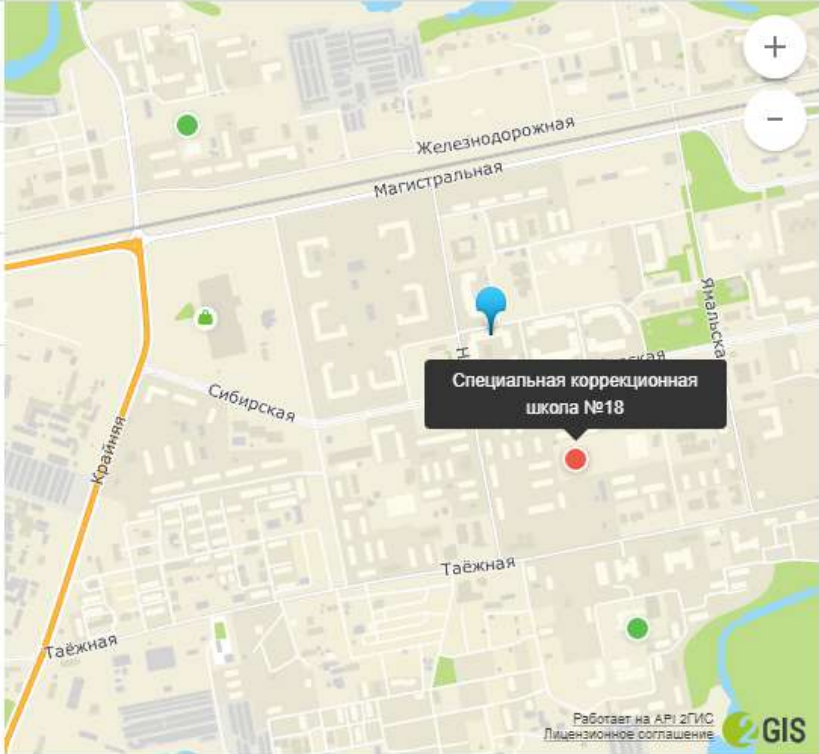

Медучрежд

Школы
3 поблизости

Специальная коррекционная школа №18 ▾
6 мин | 2 фото

Средняя общеобразовательная школа №7
13 мин

Средняя общеобразовательная школа №15 ▾
14 мин | 1 фото
★★★★☆ на основании 2 отзывов



<https://n-urengoy.etagi.com/realty/4854160/>

ЭТАЖИ

Новый Уренгой +7 (3494) 21-04-60 Звоните нам в любое время! Мы на связи 24/7

Русский RUB

+ Добавить объявление

Каталог квартир Новостройки Дома, дачи, участки Аренда Коммерческая Гаражи Ипотека ПИК Вакансии Журнал Этажи Бонус Ещё

Фотографии (9) О квартире Характеристики Рядом Новое Ипотека Отзывы о доме Аналитика Похожие квартиры Ещё ▾



Посмотреть 9 фотографий





Сулейманова Дания Рахимьяновна

+7 961 202-30-54

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню



+7 XXX XXXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

1-комн. квартира, 53.9м², 8/8 этаж

[Оставить отзыв о доме](#)

Оптимистов, ул. Оптимистов, д. 4 к2 (1.6 км до центра) [На карте](#)

 В избранное

 Редактировать





6 700 000 ₽

124 304 ₽ за м²

Стоимость услуг для покупателя **96 000 ₽**

В ипотеку от 33 062 ₽/мес.

108

Описание

Дата изменения: 03.11.2020

В южной части города, в микрорайоне Оптимистов продается светлая, просторная, однокомнатная квартира с косметическим ремонтом, санузел раздельный. При продаже мебель и бытовая техника остается по договоренности. Счетчики на водоснабжение, электроэнергию и теплоснабжение. В районе очень развита инфраструктура, много разных магазинов, парикмахерские, детский сад "Умка", Сбербанк, Промсвязьбанк, а так же отличная транспортная развязка. Хороший и чистый подъезд, домофон, дружные соседи. Придомовая территория оборудована парковочными местами и детской площадкой.

Детали, которые вы можете полюбить

-  Школа рядом
-  Рядом вузы и ссузы
-  Рядом медучреждения или аптеки
-  Рядом кафе или рестораны
-  Магазин у дома
-  Детская площадка

Коммунальные платежи по типам квартир в этом доме ⓘ

Эта квартира	4 100
1 - комн. квартира	4 000 - 4 100 ₽/мес.

Характеристики

Код объекта	4884439
О квартире	
Комнатность	1
Общая площадь	53.9 м²
Высота потолков	2.7 м
Ремонт	Косметический ремонт
Санузел	Раздельный
Балкон	Есть балкон
Солнечная сторона	Часть окон
Вид из окон	Во двор
Счетчик воды	Есть
Железная дверь	Есть
Подключённые сервисы	Телефон, интернет, кабельное телевидение

В квартире при продаже остается

Домофон



**Сулейманова Дания
Рахимьяновна**

 +7 961 202-30-54

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

 +7 XXX XXX-XX-XX

жду звонка

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных



**Сулейманова Дания
Рахимьяновна**

 +7 961 202-30-54

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

 +7 XXX XXX-XX-XX

жду звонка

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

О доме

Этаж/Этажность	8 из 8
Серия	Турец
Год постройки	2007
Стены	Монолитные
Лифт	Грузовой
Номер дома	4 к2
Корпус	2
Нежилые помещения на первом этаже	Есть

Подъезд

Пандус	Обычный
Колясочная	Есть

Двор

Двор	Открытый двор
Парковка	Наземный паркинг



Сулейманова Дания
Рахимьяновна

+7 961 202-30-54

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 XXX XXX-XX-XX

жду звонка

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Исследуйте окрестности



Школы



Детские сады



Детские площадки



Вузы и ссузы



Магазины



Аптеки



Кафе и рестораны



Медучрежд

Школы

3 поблизости

Специальная коррекционная школа №18

6 мин | 2 фото

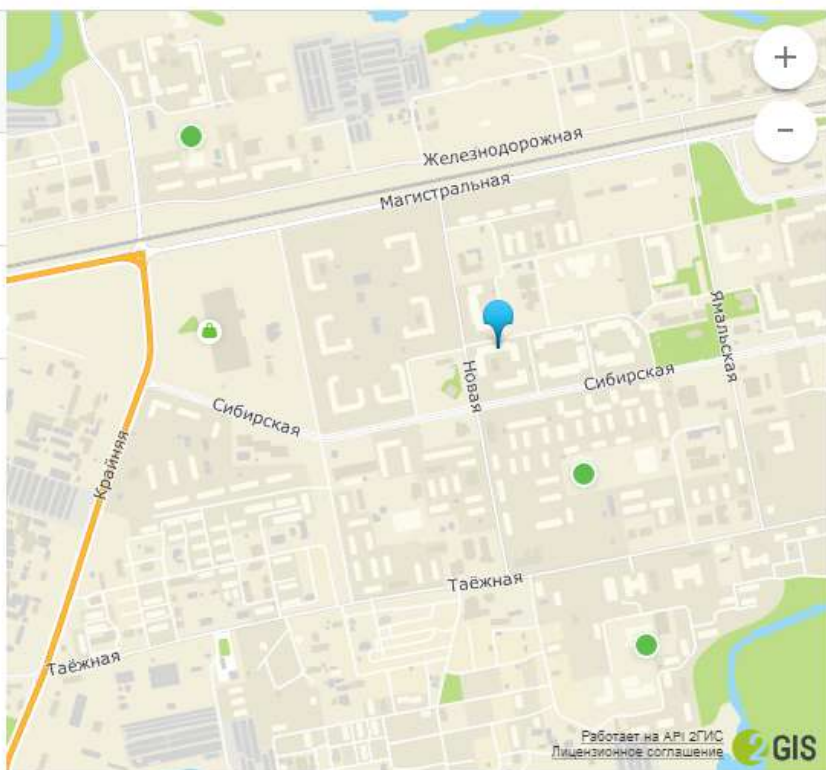
Средняя общеобразовательная школа №7

13 мин

Средняя общеобразовательная школа №15

14 мин | 1 фото

★★★★★ на основании 2 отзывов



<https://n-urengoy.etagi.com/realty/4884439/>

Фотографии (22) О квартире Характеристики Рядом **Новое** Ипотека Отзывы о доме Аналитика Похожие квартиры Ещё



Посмотреть 22 фотографий



1-комн. квартира, 52.3м², 1/9 этаж 

[Оставить отзыв о доме](#)

Оптимистов, ул. Оптимистов, д. 2 к2 (1.2 км до центра) [На карте](#)

 В избранное  Редактировать  

6 200 000 ₽

118 547 ₽ за м²

Стоимость услуг
для покупателя 91 000 ₽

В ипотеку от 30 594 ₽/мес.

Описание

Дата изменения: 17.11.2020  41 просмотр

Продается однокомнатная квартира в мкр.Оптимистов.

В квартире сделан косметический ремонт.

Стены оклеены обоями, натяжные потолки, линолеум на полу.

Большим преимуществом данной квартиры является ее площадь - 52 кв.м.

Большая кухня и просторная комната.

В мкр.Оптимистов хорошо развита инфраструктура, магазины, остановки общественного транспорта, удобная транспортная развязка.

Данную квартиру вы можете приобрести в ипотеку или за наличный расчет!

Звоните!

Детали, которые вы можете полюбить

-  Школа рядом
-  Рядом вузы и ссузы
-  Рядом медучреждения или аптеки
-  Рядом кафе или рестораны
-  Магазин у дома
-  Детская площадка
-  Рядом с зеленью



**Рахматуллина Вилия
Хурматовна**

 **+7 922 003-72-59**

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

  +7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных



**Рахматуллина Вилия
Хурматовна**

 **+7 922 003-72-59**

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

  +7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Характеристики

Код объекта	4956379
О квартире	
Комнатность	1
Общая площадь	52.3 м²
Высота потолков	2.5 м
Ремонт	Косметический ремонт
Санузел	Раздельный
Балкон	Есть балкон
Остекление балкона	Есть
Солнечная сторона	Часть окон
Вид из окон	Во двор
Счетчик воды	Есть
Железная дверь	Есть
Подключённые сервисы	Телефон, интернет, кабельное телевидение

В квартире при продаже остается

Домофон

О доме

Этаж/Этажность	1 из 9
Серия	112
Год постройки	2008
Стены	Монолитные
Лифт	Пассажирский
Номер дома	2 к2
Корпус	2

Подъезд

Пандус	Обычный
Колясочная	Есть

Двор

Двор	Закрытый двор
Парковка	Наземный паркинг
Площадка для выгула собак	Есть



**Рахматуллина Вилия
Хурматовна**

+7 922 003-72-59

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных



Lightshot
Скриншот скопирован

**Рахматуллина Вилия
Хурматовна**

+7 922 003-72-59

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Исследуйте окрестности

Школы

Детские сады

Детские площадки

Вузы и ссузы

Магазины

Аптеки

Кафе и рестораны

Медучреждения

Школы

4 поблизости

Специальная коррекционная школа №18

6 мин | 2 фото

Средняя общеобразовательная школа №7

12 мин

Средняя школа № 5

12 мин | 1 фото

★★★★★ на основании 6 отзывов

Земля Родная, средняя школа

14 мин | 2 фото

<https://n-urengoy.etagi.com/realty/4956379/>

ЭТАЖИ

Новый Уренгой

+7 (3494) 21-04-60

Звоните нам в любое время! Мы на связи 24/7

Русский

R RUB

+ Добавить объявление

Войти

Каталог квартир

Новостройки

Дома, дачи, участки

Аренда

Коммерческая

Гаражи

Ипотека

ПИК

Вакансии

Журнал

Этажи Бонус

Ещё

Фотографии

О квартире

Характеристики

Рядом

Новое

Ипотека

Отзывы о доме

Аналитика

Похожие квартиры

Ещё

Фотографии скоро будут добавлены

1-комн. квартира, 52м², 7/8 этаж

Оставить отзыв о доме

Оптимистов, ул. Оптимистов, д. 2 к1 (1.3 км до центра) [На карте](#)

В избранное

Редактировать

6 000 000 ₽

115 385 ₽ за м²

Стоимость услуг для покупателя 89 000 ₽

В ипотеку от 29 608 ₽/мес.

Лудищева Нина

+7 922 001-77-36

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

RU

+7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Описание

Дата изменения: 23.10.2020

Продается однокомнатная квартира 52 кв/м этаж 7/8, в престижном районе, где очень хорошо развита инфраструктура: в шаговой доступности центр города, различные магазины, банки, парикмахерские, а так же отличная транспортная развязка. Ремонт частичный, поэтому вы можете внести в дизайн собственные коррективы и сделать эту квартиру максимально удобной для себя, комнаты изолированные, санузел раздельный. Дом оснащен пассажирским и грузовым лифтами. Возле дома всегда есть свободные парковочные места.

113

Характеристики

Код объекта	4849064
О квартире	
Комнатность	1
Общая площадь	52 м²
Высота потолков	2.5 м
Ремонт	Частичный ремонт
Санузел	Раздельный
Балкон	Есть балкон
Остекление балкона	Есть
Солнечная сторона	Часть окон
Вид из окон	Во двор
Счетчик воды	Есть
Кладовка	В квартире
Железная дверь	Есть
Подключенные сервисы	Телефон, интернет, кабельное телевидение

В квартире при продаже остается

Домофон

О доме

Этаж/Этажность	7 из 8
Серия	Турец
Год постройки	2008
Стены	Монолитные
Лифт	Пассажирский и грузовой
Номер дома	2 к1
Корпус	1

Подъезд

Колясочная	Есть
------------	------

Двор

Двор	Открытый двор
Парковка	Наземный паркинг, гостевой паркинг



Лудищева Нина

 **+7 922 001-77-36**

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню



ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных


Школы


Детские сады


Детские площадки


Вузы и ссузы


Магазины


Аптеки


Кафе и рестораны


Медучреж

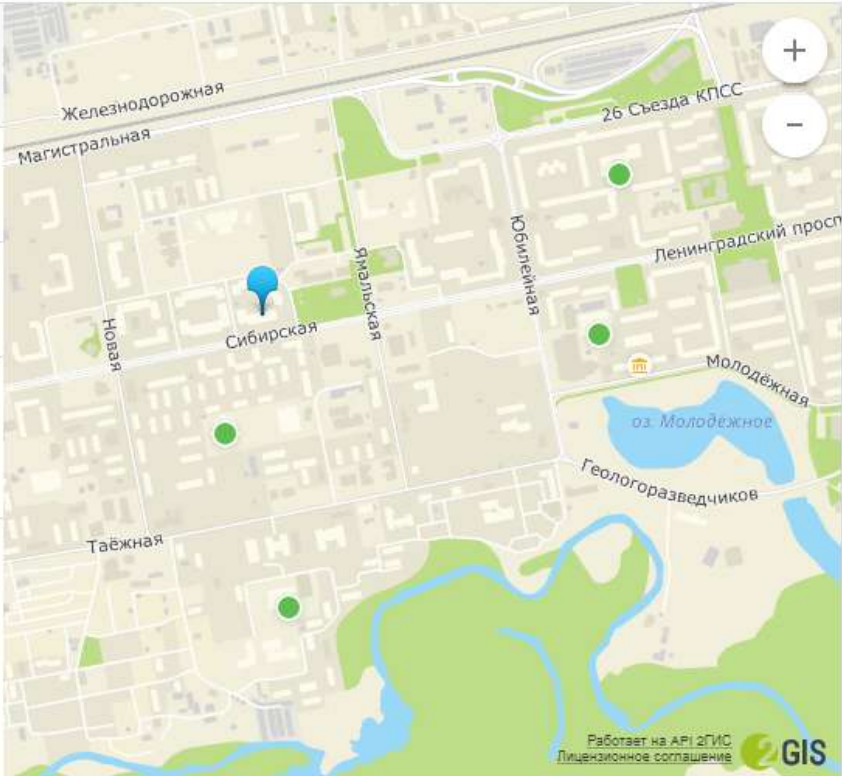
Школы
4 поблизости

Специальная коррекционная школа №18 ▾
 5 мин | 2 фото

Средняя общеобразовательная школа №7
 11 мин

Средняя школа № 5 ▾
 13 мин | 1 фото
★★★★☆ на основании 6 отзывов

Земля Родная, средняя школа ▾
 14 мин | 2 фото



<https://n-urengoy.etagi.com/realty/4849064/>

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
Копии документов, удостоверяющих компетенцию оценщика



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Лумпов Игорь Александрович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 720300240140
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
28 декабря 2007 года, регистрационный № 002438

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  Ю.В. Козырь

0000881 *

ООО «ЭСТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., выпуск 8



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733

✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@srroo.ru | Web: www.srroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Лумпова Игоря Александровича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Лумпов Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 28 » декабря 2007 г. за регистрационным номером 002438

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №003356-1 от 13.02.2018, Оценка недвижимости, действителен до 13.02.2021;
2. №007629-2 от 29.03.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 29.03.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

¹Частнопрактикующий оценщик: зарегистрирован: ИФНС по г. Тюмени №1 01.01.2017

Данные сведения предоставлены по состоянию на 07 августа 2020 г.

Дата составления выписки 07 августа 2020 г.



Руководитель Отдела ведения реестра


(подпись)

В.В. Зюриков



МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ
ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ
СЛУЖБЫ ПО Г.ТЮМЕНИ №1
(ИФНС России по г.Тюмени №1)
Товарное шоссе ул. 15. Тюмень г. Тюменская обл. 625009
Телефон:3452-296206, 3452-296192, 3452-296226,
Телефакс:
www.nalog.ru

Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

05.08.2020 № 566625736
На №

УВЕДОМЛЕНИЕ О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Уважаемый(ая) Лумпов Игорь Александрович
проживающий(ая) по адресу 625015,РОССИЯ,Тюменская обл, Тюмень г, Малиновского
ул.6А,1,102

на основании сведений Росреестра

содержащихся в Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от
05.08.2020

Вы поставлены на учет 01.01.2017
в Инспекции Федеральной налоговой службы по г.Тюмени №1

7	2	3	0
---	---	---	---

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН:

7	2	0	3	0	0	2	4	0	1	4	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Начальник отдела учета налогоплательщиков
Инспекции Федеральной налоговой службы
по г. Тюмени №1

О. Е. Перлова





ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-745-009651/20

«11» февраля 2020 г.

Тюменская область

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Лумпов Игорь Александрович

Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 71 14 №108430 выдан Отделом УФМС России по Тюменской области в Ленинском АО г. Тюмени 03.12.2014 г.

Адрес регистрации: 625015 г. Тюмень, ул. Малиновского, д.6А, корп.1, кв.102

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»

Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

Филиал СПАО «Ингосстрах» в Тюменской области

625026 г. Тюмень, ул. Республики, д.143А

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ/
РЕТРОАКТИВНЫЙ
ПЕРИОД:

3.1. С «16» февраля 2020 г. по «15» февраля 2021 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек).

4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек).

4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей 00 копеек).

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. 4 000,00 (четыре тысячи рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «16» февраля 2020 г.

При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ
СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015).

Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ
ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Лумпов Игорь Александрович

От Страхователя:

/Лумпов И.А./

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Заместитель директора Филиала СПАО «Ингосстрах» в Тюменской области,
Доверенность № 7333338-745-20 от 09.01.2020 г.



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 002438 от «04» июня 2020 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 002438 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Лумпов Игорь Александрович

Паспортные данные: Сер. 7114 №108430 выдан Отделом УФМС России по Тюменской обл. в Ленинском АО города Тюмени (код подразделения - 720-001) 03.12.2014

Адрес регистрации: 625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, строение 1, кв./оф. 102

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С «01» июля 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:

8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.

10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СОСТРАХОВЩИКИ:

Лумпов Игорь Александрович

От Состраховщиков:

(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков
Архангельский С.Ю. на основании Доверенностей № 6955761-4/19 от 08.07.2019 от
СПАО «Ингосстрах» и №5878/20N от 04.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003356-1

« 13 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Лумпову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

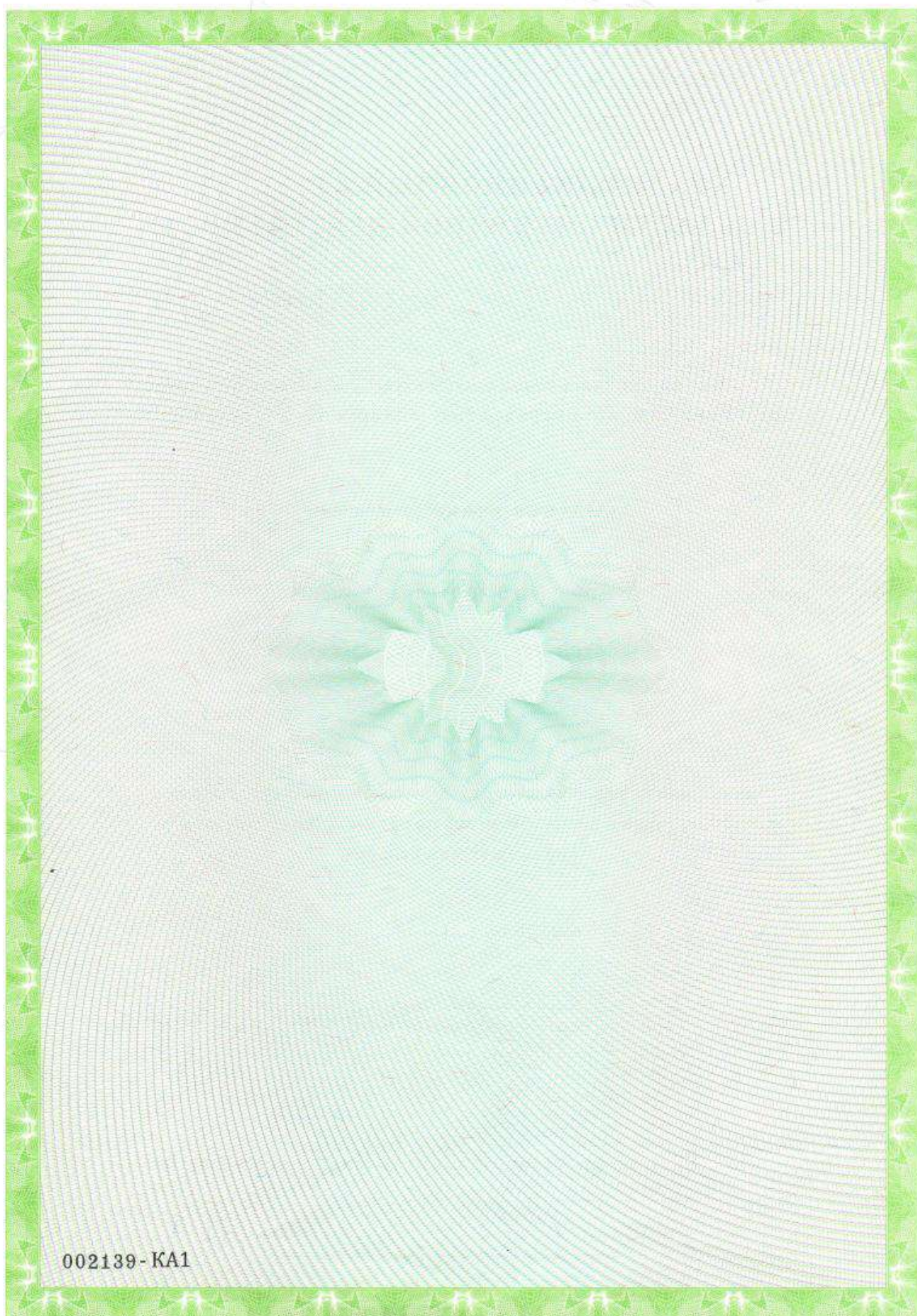
от « 13 » февраля 20 18 г. № 48

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » февраля 20 21 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

**Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие
количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Многофункциональные центры Тюменской области

Дата 29.07.2020

№ 72-00-4001/5001/2020-4363

На основании запроса от 23.07.2020, поступившего на рассмотрение 23.07.2020, сообщаем, что правообладателю

Акционерное общество Севергазавтоматика; ИНН: 8904000070; ОГРН: 1028900623993; адрес местонахождения: АО Ямало-Ненецкий, г. Новый Уренгой, ул. Таежная, д. 196. , за период с 01.01.2016 по 23.07.2020 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок <i>База</i>
		Кадастровый номер:	89:11:010202:11
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	занятый производственной базой с запасным (пожарным) выездом
		Адрес:	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, Западная промзона панель Е
		Площадь:	14443.00 кв. м.
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	20.01.2010
		номер государственной регистрации:	89-89-08/002/2009-193
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № 48-09, выдан 02.10.2009
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1. вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	89-89/008-89/008/002/2016-197/11
		1.3.2. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	89-89/008-89/008/002/2016-113/2
		1.3.3. вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	89-89/008-89/008/002/2016-113/1
		1.3.4. вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	89-89/008-89/008/002/2016-12/9
		1.3.5. вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	89-89/008-89/008/101/2015-93/16
		1.3.6. вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	89-89/008-89/008/101/2015-93/15

		регистрации:	
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение <i>квартира</i>
		Кадастровый номер:	89:11:050102:4414
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Ямало-Ненецкий автономный округ, г Новый Уренгой, мкр Восточный, д 3, корп 2, кв 51
		Площадь:	58.20 кв. м.
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	03.11.2016
		номер государственной регистрации:	89-89/008-89/008/201/2016-16062/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи жилого помещения (квартиры), № 10 /БЦ-16, выдан 05.10.2016
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3/	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	89:11:050102:4418
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Ямало-Ненецкий автономный округ, г Новый Уренгой, мкр Восточный, д 3, корп 2, кв 55 (1)
		Площадь:	70.80 кв. м.
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	03.11.2016
		номер государственной регистрации:	89-89/008-89/008/201/2016-16067/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи жилого помещения (квартиры), № 09/БЦ-16, выдан 05.10.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	16.05.2019
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4/	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение <i>часть магазина</i>
		Кадастровый номер:	89:11:050103:4379
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют (2)
		Адрес:	Ямало-Ненецкий автономный округ, г Новый Уренгой, мкр Мирный, д 1, корп 16
		Площадь:	861.90 кв. м.
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.02.2012
		номер государственной регистрации:	89-89-08/002/2012-052

1я страница формы № ИНВ-1

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата России
от 18.08.1998 № 88

Форма по ОКУД

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" ИНН 8904000070 КПП 890401001, Адрес: 629305, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. Таежная, д. 196,
р/с 40702810400190000639 в ПАО «Запсибкомбанк» к/с 30101810271020000613 БИК 047102613

(организация)

Основание для проведения инвентаризации: Приказ	(структурное подразделение)	(ненужное зачеркнуть)	Вид деятельности	
			номер	1
			дата	22.09.2020
			Дата начала инвентаризации	22.09.2020
			Дата окончания инвентаризации	23.09.2020
			Вид операции	

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Основные средства Объекты недвижимости

находящиеся в собственности

Местонахождение

Арендодатель *

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий
(должность)

(подпись)

Бобков Дмитрий Анатольевич
(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

2я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие по первоначальной стоимости данным бухгалтерского учета		Фактич наличие по остаточной стоимости по данным бухгалтерского учета состоянию на отчетную дату 31.12.2019	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Жилое помещение: квартира 1-комн., г. Новый Уренгой, мкр Восточный д.3, корп. 2, кв 51 Кадастровый номер 89:11:050102:4414, пл. 58.20 кв.м				01.07.2016	CG0001892			1	5 238 000.00	1	4 701 141,10
2	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (технический этаж), г. Новый Уренгой, мкр Мирный, д.1, корп. 16 Кадастровый номер 89:11:050103:4382, пл. 377.30 кв.м				30.11.2011	CG0001789			1	15 956 299.05	1	11 678 775,17
3	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (цокольный этаж), г. Новый Уренгой, мкр Мирный, д.1, корп. 16 Кадастровый номер 89:11:050103:4383, пл. 962.50 кв.м				30.11.2011	CG0001790			1	47 934 116.37	1	35 107 288,13
4	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. № 15,16 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр Мирный, д.1, корп. 16 Кадастровый номер 89:11:050103:4707, пл. 58.10 кв.м				30.11.2011	CG0001889			1	2 401 247.44	1	2 112 490,00
5	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. № 19,21) г. Новый Уренгой, м-н Мирный, д.1, корп. 16 Кадастровый номер 89:11:050103:4708, пл. 23.9 кв.м				30.11.2011	CG0001887			1	987 776.48	1	868 993.42
Итого									5	72 517 439.34	5	54 488 687,82

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

Пять

(прописью)

б) общее количество единиц фактически

Пять

(прописью)

в) на сумму фактически по

первоначальной стоимости

Семьдесят два миллиона пятьсот семнадцать тысяч четыреста тридцать девять рублей 34 копейки

(прописью)

г) на сумму фактически по остаточной

стоимости

Пятьдесят четыре миллиона четыреста шестьдесят восемь тысяч шестьсот восемьдесят семь рублей 82 копейки

(прописью)