

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

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



*Р.С. Луценко*

**ОТЧЕТ № УКО-П/17-37**

**от 17 ноября 2017 года**

**Об оценке справедливой стоимости прав требования из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/7-1/1 на жилые помещения, общей проектной площадью 2014,77 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39**

*Исполнитель отчета*

A handwritten signature in blue ink, which appears to be "Илюхин В.И.", written over a faint circular stamp.

**Илюхин В.И.**

г. Королёв МО, 2017 г.

| <b>Сопроводительное письмо</b>  | <b>Стр.</b> |
|---|-------------|
| Сопроводительное письмо   | 3           |
| <b>I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b>  | <b>5</b>    |
| 1.1. Задание на оценку  | 5           |
| 1.2. Применяемые стандарты оценки   | 7           |
| 1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения   | 8           |
| 1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке   | 8           |
| 1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» | 9           |
| 1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах   | 10          |
| 1.7. Основные факты и выводы  | 10          |
| 1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки   | 11          |
| 1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки   | 12          |
| 1.10. Методология определения справедливой стоимости  | 12          |
| <b>II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>   | <b>16</b>   |
| 2.1. Общие положения  | 16          |
| 2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки   | 16          |
| 2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки   | 18          |
| 2.4. Описание текущего использования объектов оценки  | 25          |
| 2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки  | 25          |
| <b>III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>  | <b>26</b>   |
| 3.1. Общие положения  | 26          |
| 3.2. Анализ рынка недвижимости  | 26          |
| <b>IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>   | <b>56</b>   |
| <b>V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ</b>  | <b>57</b>   |
| 5.1. Общие положения  | 57          |
| 5.2. Общее описание методов оценки недвижимости   | 57          |
| 5.3. Выбор подходов и методов оценки  | 57          |
| 5.4. Согласование результатов оценки  | 63          |
| 5.5. Выбор подходов и методов оценки  | 63          |
| <b>VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>   | <b>65</b>   |
| 6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом   | 65          |
| 6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом  | 102         |
| 6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом   | 102         |
| 6.4. Согласование результатов оценки  | 102         |
| <b>VII. ВЫВОДЫ</b>  | <b>104</b>  |
| <b>VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ</b>   | <b>105</b>  |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1</b>   | <b>106</b>  |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2</b>   | <b>120</b>  |

**Генеральному директору  
ООО «УК «ОРЕОЛ»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Проектный»  
господину Сукманову Д.В.**

«17» ноября 2017 г.

**Уважаемый Дмитрий Викторович!**

В соответствии с Техническим заданием № 37 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости прав требования из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/7-1/1 на жилые помещения, общей проектной площадью 2014,77 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, в составе:

| № дома       | Условный (строительный) номер объектов долевого строительства | Этаж | Общая площадь, кв.м |
|--------------|---|------|---------------------|
| 7            | 52  | 9    | 104,15              |
| 7            | 60  | 10   | 104,15              |
| 7            | 61  | 10   | 103,98              |
| 7            | 63  | 10   | 85,11               |
| 7            | 68  | 11   | 104,15              |
| 7            | 69  | 11   | 103,98              |
| 7            | 74  | 12   | 85,11               |
| 7            | 77  | 12   | 103,98              |
| 7            | 82  | 13   | 85,11               |
| 7            | 85  | 13   | 103,98              |
| 7            | 87  | 13   | 85,11               |
| 7            | 92  | 14   | 104,15              |
| 7            | 95  | 14   | 85,11               |
| 7            | 101   | 15   | 103,98              |
| 7            | 103   | 15   | 85,11               |
| 7            | 140   | 20   | 104,15              |
| 7            | 146   | 21   | 85,11               |
| 7            | 154   | 22   | 85,11               |
| 7            | 156   | 22   | 104,15              |
| 7            | 157   | 22   | 103,98              |
| 7            | 159   | 22   | 85,11               |
| <b>ИТОГО</b> |   |      | <b>2014,77</b>      |

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

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

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

Оценка проведена по состоянию на 17 ноября 2017 г.

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

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства

экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

**Итоговая величина справедливой стоимости прав требования из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/7-1/1 на жилые помещения, общей проектной площадью 2014,77 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:**

**100 916 781**

**(Сто миллионов девятьсот шестнадцать тысяч семьсот восемьдесят один) рубль,**

В ТОМ ЧИСЛЕ:

| № дома | Условный (строительный) номер объектов долевого строительства | Этаж | Общая площадь, кв.м | Итоговая величина стоимости, руб. |
|--------|---|------|---------------------|-----------------------------------|
| 7      | 52  | 9    | 104,15              | 5 113 765                         |
| 7      | 60  | 10   | 104,15              | 5 113 765                         |
| 7      | 61  | 10   | 103,98              | 5 105 418                         |
| 7      | 63  | 10   | 85,11               | 4 400 187                         |
| 7      | 68  | 11   | 104,15              | 5 113 765                         |
| 7      | 69  | 11   | 103,98              | 5 105 418                         |
| 7      | 74  | 12   | 85,11               | 4 400 187                         |
| 7      | 77  | 12   | 103,98              | 5 105 418                         |
| 7      | 82  | 13   | 85,11               | 4 400 187                         |
| 7      | 85  | 13   | 103,98              | 5 105 418                         |
| 7      | 87  | 13   | 85,11               | 4 400 187                         |
| 7      | 92  | 14   | 104,15              | 5 113 765                         |
| 7      | 95  | 14   | 85,11               | 4 400 187                         |
| 7      | 101   | 15   | 103,98              | 5 105 418                         |
| 7      | 103   | 15   | 85,11               | 4 400 187                         |
| 7      | 140   | 20   | 104,15              | 5 113 765                         |
| 7      | 146   | 21   | 85,11               | 4 400 187                         |
| 7      | 154   | 22   | 85,11               | 4 400 187                         |
| 7      | 156   | 22   | 104,15              | 5 113 765                         |
| 7      | 157   | 22   | 103,98              | 5 105 418                         |
| 7      | 159   | 22   | 85,11               | 4 400 187                         |

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

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

**Р.С. Луценко**



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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 37 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.

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

Имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный», а именно:

- права требования из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/7-1/1 на жилые помещения, общей проектной площадью 2014,77 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, в составе:

| № дома       | Условный (строительный) номер объектов долевого строительства | Этаж | Общая площадь, кв.м |
|--------------|---|------|---------------------|
| 7            | 52  | 9    | 104,15              |
| 7            | 60  | 10   | 104,15              |
| 7            | 61  | 10   | 103,98              |
| 7            | 63  | 10   | 85,11               |
| 7            | 68  | 11   | 104,15              |
| 7            | 69  | 11   | 103,98              |
| 7            | 74  | 12   | 85,11               |
| 7            | 77  | 12   | 103,98              |
| 7            | 82  | 13   | 85,11               |
| 7            | 85  | 13   | 103,98              |
| 7            | 87  | 13   | 85,11               |
| 7            | 92  | 14   | 104,15              |
| 7            | 95  | 14   | 85,11               |
| 7            | 101   | 15   | 103,98              |
| 7            | 103   | 15   | 85,11               |
| 7            | 140   | 20   | 104,15              |
| 7            | 146   | 21   | 85,11               |
| 7            | 154   | 22   | 85,11               |
| 7            | 156   | 22   | 104,15              |
| 7            | 157   | 22   | 103,98              |
| 7            | 159   | 22   | 85,11               |
| <b>ИТОГО</b> |   |      | <b>2014,77</b>      |

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки

| Условный (строительный) номер объектов долевого строительства | Кол-во комнат | Общая площадь (без учета балконов и лоджий), кв.м | Площадь балконов (лоджий), кв.м | Общая площадь (с учетом балконов и лоджий), кв.м | Этаж расположения квартиры | Состояние отделки |
|---|---------------|---|---------------------------------|--|----------------------------|-------------------|
| 52  | 3             | 100,95  | 3,2                             | 104,15   | 9                          | без отделки       |
| 60  | 3             | 100,95  | 3,2                             | 104,15   | 10                         | без отделки       |
| 61  | 3             | 100,78  | 3,2                             | 103,98   | 10                         | без отделки       |
| 63  | 2             | 77,85   | 7,26                            | 85,11  | 10                         | без отделки       |
| 68  | 3             | 100,95  | 3,2                             | 104,15   | 11                         | без отделки       |
| 69  | 3             | 100,78  | 3,2                             | 103,98   | 11                         | без отделки       |
| 74  | 2             | 77,85   | 7,26                            | 85,11  | 12                         | без отделки       |

| Условный (строительный) номер объектов долевого строительства | Кол-во комнат | Общая площадь (без учета балконов и лоджий), кв.м | Площадь балконов (лоджий), кв.м | Общая площадь (с учетом балконов и лоджий), кв.м | Этаж расположения квартиры | Состояние отделки |
|---|---------------|---|---------------------------------|--|----------------------------|-------------------|
| 77  | 3             | 100,78  | 3,2                             | 103,98   | 12                         | без отделки       |
| 82  | 2             | 77,85   | 7,26                            | 85,11  | 13                         | без отделки       |
| 85  | 3             | 100,78  | 3,2                             | 103,98   | 13                         | без отделки       |
| 87  | 2             | 77,85   | 7,26                            | 85,11  | 13                         | без отделки       |
| 92  | 3             | 100,95  | 3,2                             | 104,15   | 14                         | без отделки       |
| 95  | 2             | 77,85   | 7,26                            | 85,11  | 14                         | без отделки       |
| 101   | 3             | 100,78  | 3,2                             | 103,98   | 15                         | без отделки       |
| 103   | 2             | 77,85   | 7,26                            | 85,11  | 15                         | без отделки       |
| 140   | 3             | 100,95  | 3,2                             | 104,15   | 20                         | без отделки       |
| 146   | 2             | 77,85   | 7,26                            | 85,11  | 21                         | без отделки       |
| 154   | 2             | 77,85   | 7,26                            | 85,11  | 22                         | без отделки       |
| 156   | 3             | 100,95  | 3,2                             | 104,15   | 22                         | без отделки       |
| 157   | 3             | 100,78  | 3,2                             | 103,98   | 22                         | без отделки       |
| 159   | 2             | 77,85   | 7,26                            | 85,11  | 22                         | без отделки       |

Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии разрешения на строительство № гп 86310000 - 83 от 31.05.2013 г.;
- копии Договора № С-39/7-1/1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28.04.2014 г.;
- копии Договора уступки права требования к договору участия в долевом строительстве № С-39/7-1/1 от 28.04.2014 г.;
- копии Дополнительного соглашения № 1 к Договору № С-39/7-1/1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28.04.2014 г.;
- копии проектной декларации «Жилые дома (корпуса) по ГП № 6,7,8,9 от 10.07.2013 г. с изменениями;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

**3. Имущественные права на объекты оценки.** После подписания Договора участия в долевом строительстве оцениваемые объекты будут находиться в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный».

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

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

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

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

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

**9. Дата оценки.** Оценка по состоянию на **17.11.2017 г.**

**10. Срок проведения оценки.** Не позднее **17.11.2017 г.**

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

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;

- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными;
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки;
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете;
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

### Обоснование применяемых стандартов

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

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

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

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

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

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

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

#### Применяемые стандарты.

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

Оцениваемый объект является объектом недвижимости и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Сведения о заказчике оценки

Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым

## инвестиционным фондом недвижимости «Проектный»

|   |  |
|---|--|
| Место нахождения                                      | 119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3 |
| Почтовый адрес  | 119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3 |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1107746237147                                  |
| Дата присвоения ОГРН                                  | 30 марта 2010 года                             |

**Сведения об оценщике**

|   |   |
|---|---|
| Общие сведения об Оценщике                                    | <b>Илюхин Валерий Иванович</b> - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 475-07 от 25.07.2007 г. (регистрационный № 120 от 11.12.2006 г.).<br>Параметры документа о профессиональном образовании: Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 542675 от 21.04.2003г.<br>Стаж работы оценщиком с 2003 года.<br>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». |
| Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор | Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.<br>Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.   |
| Место нахождения Оценщика                                     | Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.   |
| Почтовый адрес оценщика                                       | 141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Лесная, д. 5, кв. 45  |
| Номер контактного телефона                                    | +7 (495) 229-49-71  |
| Адрес электронной почты                                       | <a href="mailto:info@ramb-price.ru">info@ramb-price.ru</a>  |
| Страхование ответственности юридического лица                 | Полис страхования ответственности № 0991R/776/90052/6, выдан ОАО «АльфаСтрахование» 13.10.2016 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.  |
| Саморегулируемая организация оценщиков                        | Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.   |
| Страхование гражданской ответственности                       | Полис страхования ответственности оценщика № 0991R/776/91134/6, выдан 13.10.2016 г. ОАО «АльфаСтрахование», срок действия с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.   |

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 1.7. Основные факты и выводы

##### Общие сведения

|   |   |
|---|---|
| Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки | Техническое задание № 37 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г. |
| Дата составления отчета                                   | 17 ноября 2017 г.   |
| Порядковый номер отчета                                   | УКО-П/17-37   |

##### Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

|  |  |
|--|--|
| Вид объектов оценки                                | Права требования   |
| Реквизиты договора участия в долевом строительстве | Договор № С-39/7-1/1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28.04.2014 г.  |
| Стороны договора участия в долевом строительстве   | Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10»<br>Участник долевого строительства – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Проектный»   |
| Объект, возводимый застройщиком                    | Многokвартирный дом (далее – Дом) – 23-этажный односекционный многоквартирный жилой дом, строительный номер 7 (семь), со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39. |
| Объекты долевого строительства по договору         | Квартиры в количестве 21 единицы общей проектной площадью 2 014,77 кв. м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, в составе:  |

| № дома | Условный (строительный) номер объектов долевого строительства | Этаж | Общая площадь, кв.м |
|--------|---|------|---------------------|
| 7      | 52  | 9    | 104,15              |
| 7      | 60  | 10   | 104,15              |
| 7      | 61  | 10   | 103,98              |
| 7      | 63  | 10   | 85,11               |
| 7      | 68  | 11   | 104,15              |
| 7      | 69  | 11   | 103,98              |
| 7      | 74  | 12   | 85,11               |
| 7      | 77  | 12   | 103,98              |
| 7      | 82  | 13   | 85,11               |
| 7      | 85  | 13   | 103,98              |
| 7      | 87  | 13   | 85,11               |

| № дома       | Условный (строительный) номер объектов долевого строительства | Этаж | Общая площадь, кв.м |
|--------------|---|------|---------------------|
| 7            | 92  | 14   | 104,15              |
| 7            | 95  | 14   | 85,11               |
| 7            | 101   | 15   | 103,98              |
| 7            | 103   | 15   | 85,11               |
| 7            | 140   | 20   | 104,15              |
| 7            | 146   | 21   | 85,11               |
| 7            | 154   | 22   | 85,11               |
| 7            | 156   | 22   | 104,15              |
| 7            | 157   | 22   | 103,98              |
| 7            | 159   | 22   | 85,11               |
| <b>ИТОГО</b> |   |      | <b>2014,77</b>      |

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

| № квартиры | Затратный подход, руб. | Сравнительный (рыночный*) подход, руб. | Доходный подход, руб. | Итоговая стоимость, руб. |
|------------|------------------------|--|-----------------------|--------------------------|
| 52         | не использовался       | 5 113 765                              | не использовался      | 5 113 765                |
| 60         | не использовался       | 5 113 765                              | не использовался      | 5 113 765                |
| 61         | не использовался       | 5 105 418                              | не использовался      | 5 105 418                |
| 63         | не использовался       | 4 400 187                              | не использовался      | 4 400 187                |
| 68         | не использовался       | 5 113 765                              | не использовался      | 5 113 765                |
| 69         | не использовался       | 5 105 418                              | не использовался      | 5 105 418                |
| 74         | не использовался       | 4 400 187                              | не использовался      | 4 400 187                |
| 77         | не использовался       | 5 105 418                              | не использовался      | 5 105 418                |
| 82         | не использовался       | 4 400 187                              | не использовался      | 4 400 187                |
| 85         | не использовался       | 5 105 418                              | не использовался      | 5 105 418                |
| 87         | не использовался       | 4 400 187                              | не использовался      | 4 400 187                |
| 92         | не использовался       | 5 113 765                              | не использовался      | 5 113 765                |
| 95         | не использовался       | 4 400 187                              | не использовался      | 4 400 187                |
| 101        | не использовался       | 5 105 418                              | не использовался      | 5 105 418                |
| 103        | не использовался       | 4 400 187                              | не использовался      | 4 400 187                |
| 140        | не использовался       | 5 113 765                              | не использовался      | 5 113 765                |
| 146        | не использовался       | 4 400 187                              | не использовался      | 4 400 187                |
| 154        | не использовался       | 4 400 187                              | не использовался      | 4 400 187                |
| 156        | не использовался       | 5 113 765                              | не использовался      | 5 113 765                |
| 157        | не использовался       | 5 105 418                              | не использовался      | 5 105 418                |
| 159        | не использовался       | 4 400 187                              | не использовался      | 4 400 187                |

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

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

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

**Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика**

| Наименование документа  | Реквизиты документа                 | Вид документа                                 |
|---|-------------------------------------|---|
| Разрешение на строительство   | № гп 86310000 - 83 от 31.05.2013 г. | Копия<br>(Представлена в Приложении 3 Отчета) |
| Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома   | № С-39/7-1/1 от 28.04.2014 г.       | Копия<br>(Представлена в Приложении 3 Отчета) |
| Договор уступки права требования к договору участия в долевом строительстве № С-39/7-1/1 от 28.04.2014 г. | б/н<br>от 21.11.2014 г.             | Копия<br>(Представлена в Приложении 3 Отчета) |
| Проектная декларация «Жилые дома (корпуса) по ГП № 6,7,8,9 от 10.07.2013 г.                               | б/н<br>от 10.07.2013 г.             | Копия<br>(Представлена в Приложении 3 Отчета) |
| Изменения к Проектной декларации «Жилые дома (корпуса) по ГП № 6,7,8,9 от 10.07.2013 г.                   | б/н<br>от 03.05.2017 г.             | Копия<br>(Представлена в Приложении 3 Отчета) |

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

**1.10. Методология определения справедливой стоимости**

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива (выполняются для

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

каждого актива, являющегося объектом оценки).

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или

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

Иерархия исходных данных:

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

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

#### 5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование

множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

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

## РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 2.1. Общие положения

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

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

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объектов оценки:

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

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

#### Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются права требования из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/7-1/1 на жилые помещения, общей проектной площадью 2 014,77 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39.

Объекты оценки входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный».

Стороны договора участия в долевом строительстве:

- застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10»;
- участник долевого строительства - Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Проектный».

Объекты долевого строительства по договору – квартиры в количестве 21 единицы общей проектной площадью 2 014,77 кв. м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39. Состав объектов долевого строительства представлен в табл. 2.

Таблица 2.

Состав объектов долевого строительства

| № дома | № кв-ры | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь, кв. м. | Общая площадь, кв. м | Площадь балконов (лоджий), кв. м | Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м |
|--------|---------|------|---------------|-----------------------|----------------------|----------------------------------|---|
| 7      | 52      | 9    | 3             | 41,69                 | 100,95               | 3,2                              | 104,15                                    |
| 7      | 60      | 10   | 3             | 41,69                 | 100,95               | 3,2                              | 104,15                                    |
| 7      | 61      | 10   | 3             | 41,69                 | 100,78               | 3,2                              | 103,98                                    |
| 7      | 63      | 10   | 2             | 32,45                 | 77,85                | 7,26                             | 85,11                                     |
| 7      | 68      | 11   | 3             | 41,69                 | 100,95               | 3,2                              | 104,15                                    |

| № дома        | № кв-ры | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь, кв. м. | Общая площадь, кв. м | Площадь балконов (лоджий), кв. м | Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м |
|---------------|---------|------|---------------|-----------------------|----------------------|----------------------------------|---|
| 7             | 69      | 11   | 3             | 41,69                 | 100,78               | 3,2                              | 103,98                                    |
| 7             | 74      | 12   | 2             | 32,45                 | 77,85                | 7,26                             | 85,11                                     |
| 7             | 77      | 12   | 3             | 41,69                 | 100,78               | 3,2                              | 103,98                                    |
| 7             | 82      | 13   | 2             | 32,45                 | 77,85                | 7,26                             | 85,11                                     |
| 7             | 85      | 13   | 3             | 41,69                 | 100,78               | 3,2                              | 103,98                                    |
| 7             | 87      | 13   | 2             | 32,45                 | 77,85                | 7,26                             | 85,11                                     |
| 7             | 92      | 14   | 3             | 41,69                 | 100,95               | 3,2                              | 104,15                                    |
| 7             | 95      | 14   | 2             | 32,45                 | 77,85                | 7,26                             | 85,11                                     |
| 7             | 101     | 15   | 3             | 41,69                 | 100,78               | 3,2                              | 103,98                                    |
| 7             | 103     | 15   | 2             | 32,45                 | 77,85                | 7,26                             | 85,11                                     |
| 7             | 140     | 20   | 3             | 41,69                 | 100,95               | 3,2                              | 104,15                                    |
| 7             | 146     | 21   | 2             | 32,45                 | 77,85                | 7,26                             | 85,11                                     |
| 7             | 154     | 22   | 2             | 32,45                 | 77,85                | 7,26                             | 85,11                                     |
| 7             | 156     | 22   | 3             | 41,69                 | 100,95               | 3,2                              | 104,15                                    |
| 7             | 157     | 22   | 3             | 41,69                 | 100,78               | 3,2                              | 103,98                                    |
| 7             | 159     | 22   | 2             | 32,45                 | 77,85                | 7,26                             | 85,11                                     |
| <b>Итого:</b> |         |      |               |                       |                      |                                  | <b>2 014,77</b>                           |

Источник. 1. Договор № С-39/7-1/1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28.04.2014 г.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Срок сдачи жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, согласно последним изменениям от 03.05.2017 г. к проектной декларации, запланирован не позднее III квартала 2018 г. (30 сентября 2018 года).

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

Объекты оценки входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

Балансовая стоимость на дату оценки не определена.

#### **Обременения, связанные с объектами оценки.**

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

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

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный

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

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

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

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

Основные количественные и качественные характеристики объектов оценки возможно описать через количественные и качественные характеристики объектов долевого строительства, а так же создаваемого объекта недвижимости, частью которого являются объекты долевого строительства.

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вид использования для объектов оценки, соответствует виду использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются. Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 3.

Таблица 3.

#### Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются

| Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются | Разрешенный вид использования |
|--|-------------------------------|
| Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета             | квартира                      |

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

#### 2. Местоположение объектов.

Местоположение для объектов оценки, соответствует местоположению объектов недвижимости, права на которые оцениваются.

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

- адрес объекта недвижимости, права на который оцениваются (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая зона в пределах региона (областные центры, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах региона;
- типовая зона в пределах города (культурный и исторический центр и другие наиболее престижные зоны, находящиеся в других районах города – ТЗ №1; центры административных районов города, а также территории бизнес центров и крупных торговых

центров – ТЗ №2; спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями), в том числе современные жилые кварталы – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, в том числе микрорайоны застройки до 90-х годов – ТЗ №4; окраины городов, промзоны и другие менее престижные районы города – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах города;

- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.

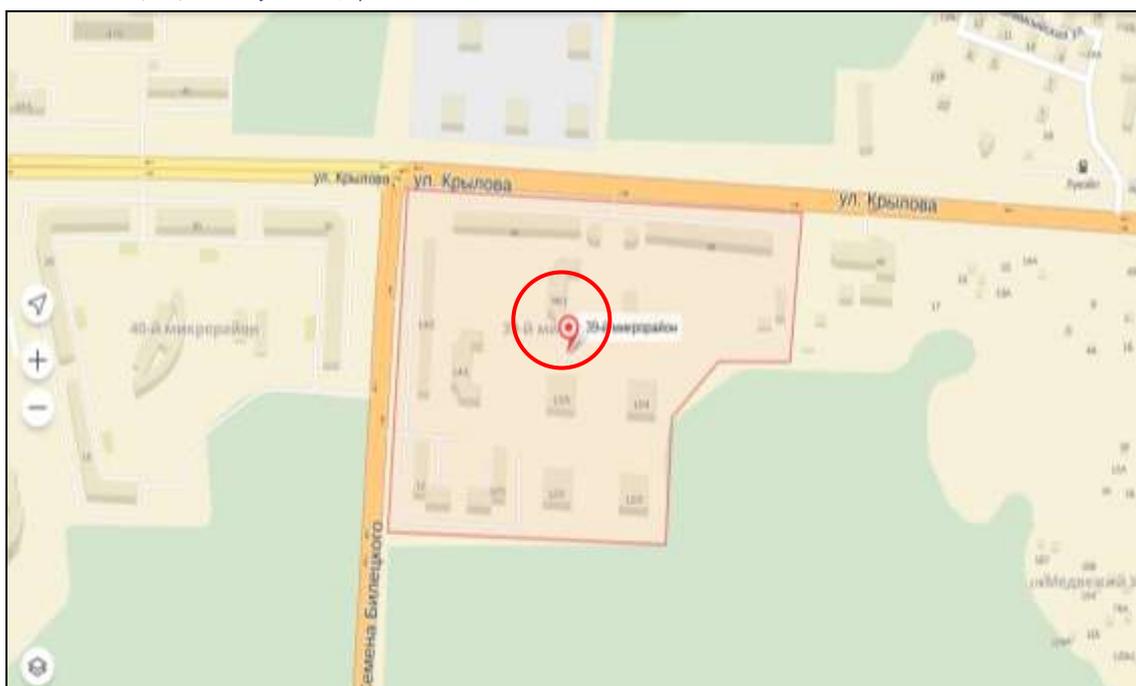
Данные об адресе объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 4. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено на фрагменте карты (рис. 1).

Таблица 4.

**Данные об адресе объектов недвижимости, права на которые оцениваются**

| Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются | Адрес объектов недвижимости, права на которые оцениваются  |
|--|--|
| Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета             | Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39 |

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



**Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются**

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

**Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются**

| Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются | Типовая зона в пределах региона | Типовая зона в пределах города | Численность населенного пункта, тыс. чел. | Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. |
|--|---------------------------------|--------------------------------|---|---|
| Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку                         | 3                               | 3                              | 348,6                                     | н/д   |

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

2. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.
3. <https://maps.yandex.ru/>

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

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

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

Таблица 6.

## Описание классов объектов жилой недвижимости

| Наименование класса  | Базовые объекты группы  |
|--|---|
| <b>1. Старый фонд, в том числе:</b>                            |   |
| <b>Старый фонд</b>   | Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.  |
| <b>Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.</b> | Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.  |
| <b>2. Массовое жильё советской постройки, в том числе:</b>     |   |
| <b>Сталинки (полногабаритные квартиры)</b>                     | Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы раздельные.   |
| <b>Хрущёвки</b>  | Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущёвках осуществляется от газовых колонок.  |
| <b>Брежневки</b>   | Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных 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 хрущёвки, за счёт планировки комнат, раздельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют   |
| <b>Гостинки (малосемейки)</b>                                  | Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещённый санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м. в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну. |
| <b>Стандартная (современная, типовая) планировка</b>           | 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   |

| Наименование класса   | Базовые объекты группы  |
|---|---|
|   | <p>массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м. (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.</p>   |
| <p><b>Улучшенная планировка</b></p>   | <p>Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 9 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.</p>   |
| <p><b>3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:</b></p>   |   |
| <p><b>Современное жилье эконом класса</b></p>   | <p>Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв. м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры 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.</p>  |
| <p><b>Современное жилье комфорт-класса</b></p>  | <p>Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах - 2,7-2,8 м. Площадь - больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиру начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные - от 53 кв. м, трехкомнатные - от 65 кв. м. Площадь кухни - от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.</p>  |
| <p><b>4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:</b></p> |   |
| <p><b>Современное жилье бизнес класса</b></p>   | <p>Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».</p>   |
| <p><b>Современное элитное жилье</b></p>   | <p>Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв. м., двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных - от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами - это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция -</p> |

| Наименование класса  | Базовые объекты группы   |
|--|--|
| <p><b>Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры)</b></p> <p><b>Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле</b></p> | <p>квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.</p> <p>Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незабываемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатами для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.</p> <p>Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв.м, 5 и более комнат.</p> |

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

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

| Условный (проектный) номер объекта недвижимости, права на который оцениваются | Класс качества дома                      | Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | Этаж расположения объекта недвижимости | Количество комнат объекта недвижимости | Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м | Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м | Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | Тип отделки объекта недвижимости |
|---|--|--|---|--|--|---|--|---|----------------------------------|
| 52  | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 9/23 (промежуточный)                   | 3                                      | 101,0   | 104,2  | требуется ремонт  | без отделки                      |
| 60  | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 10/23 (промежуточный)                  | 3                                      | 101,0   | 104,2  | требуется ремонт  | без отделки                      |
| 61  | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 10/23 (промежуточный)                  | 3                                      | 100,8   | 104,0  | требуется ремонт  | без отделки                      |
| 63  | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 10/23 (промежуточный)                  | 2                                      | 77,9  | 85,1   | требуется ремонт  | без отделки                      |
| 68  | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 11/23 (промежуточный)                  | 3                                      | 101,0   | 104,2  | требуется ремонт  | без отделки                      |
| 69  | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 11/23 (промежуточный)                  | 3                                      | 100,8   | 104,0  | требуется ремонт  | без отделки                      |
| 74  | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 12/23 (промежуточный)                  | 2                                      | 77,9  | 85,1   | требуется ремонт  | без отделки                      |
| 77  | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 12/23 (промежуточный)                  | 3                                      | 100,8   | 104,0  | требуется ремонт  | без отделки                      |
| 82  | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 13/23 (промежуточный)                  | 2                                      | 77,9  | 85,1   | требуется ремонт  | без отделки                      |
| 85  | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 13/23 (промежуточный)                  | 3                                      | 100,8   | 104,0  | требуется ремонт  | без отделки                      |
| 87  | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 13/23 (промежуточный)                  | 2                                      | 77,9  | 85,1   | требуется ремонт  | без отделки                      |
| 92  | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 14/23 (промежуточный)                  | 3                                      | 101,0   | 104,2  | требуется ремонт  | без отделки                      |
| 95  | массовое современное жилье эконом-       | хорошее  | блоки/монолит   | 14/23 (промежуточный)                  | 2                                      | 77,9  | 85,1   | требуется ремонт  | без отделки                      |

| Условный (проектный) номер объекта недвижимости, права на который оцениваются | Класс качества дома                      | Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | Этаж расположения объекта недвижимости | Количество комнат объекта недвижимости | Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м | Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м | Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | Тип отделки объекта недвижимости |
|---|--|--|---|--|--|---|--|---|----------------------------------|
|   | класс                                    |  |   |  |  |   |  |   |                                  |
| 101   | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 15/23 (промежуточный)                  | 3                                      | 100,8   | 104,0  | требуется ремонт  | без отделки                      |
| 103   | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 15/23 (промежуточный)                  | 2                                      | 77,9  | 85,1   | требуется ремонт  | без отделки                      |
| 140   | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 20/23 (промежуточный)                  | 3                                      | 101,0   | 104,2  | требуется ремонт  | без отделки                      |
| 146   | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 21/23 (промежуточный)                  | 2                                      | 77,9  | 85,1   | требуется ремонт  | без отделки                      |
| 154   | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 22/23 (промежуточный)                  | 2                                      | 77,9  | 85,1   | требуется ремонт  | без отделки                      |
| 156   | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 22/23 (промежуточный)                  | 3                                      | 101,0   | 104,2  | требуется ремонт  | без отделки                      |
| 157   | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 22/23 (промежуточный)                  | 3                                      | 100,8   | 104,0  | требуется ремонт  | без отделки                      |
| 159   | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 22/23 (промежуточный)                  | 2                                      | 77,9  | 85,1   | требуется ремонт  | без отделки                      |

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

Вид строящегося жилого комплекса и площадки строительства жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлен на фото 1, 2.



Фото 1. Вид площадки строительства дома



Фото 2. Вид площадки строительства дома

Осмотр объектов оценки проведен по состоянию на 17 ноября 2017 г.

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

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 8.

Таблица 8.

**Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются**

| Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются | Уровень операционных расходов | Условия аренды | Состав арендаторов | Иные характеристики |
|--|-------------------------------|----------------|--------------------|---------------------|
| Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета             | н/д                           | н/д            | н/д                | н/д                 |

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

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

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

Таблица 9.

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

| Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются | Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью |
|--|---|
| Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета             | отсутствует   |

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии огороженной придомовой территории с ограниченным доступом, видовых характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются, а так же близости остановок общественного транспорта и характера парковок (табл. 10.)

Таблица 10.

**Данные о других характеристиках объекта недвижимости**

| Условный (проектный) номер объекта недвижимости, права на который оцениваются | Близость объекта недвижимости, права на который оцениваются, к остановке общественного транспорта | Наличие огороженной придомовой территории | Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости, права на который оцениваются, к остановке общественного транспорта | Видовые характеристики |
|---|---|---|--|------------------------|
| Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку                        | остановка удалена   | нет                                       | стихийная парковка   | отсутствуют            |

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

**2.4. Описание текущего использования объектов оценки**

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

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

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

## РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 3.1. Общие положения

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

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности. Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определения исходных данных для методов оценки.

### 3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

### **1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ по итогам 3 квартала 2017 г.**

В сентябре темп роста ВВП закрепился на уровне, превышающем 2%. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре ВВП увеличился на 2,4% по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года (в августе, по уточненной оценке, прирост составил 2,7% г/г). Рост ВВП в 3кв17 оценивается на уровне 2,2% г/г, по итогам 9 месяцев – на уровне 1,8% г/г.

Важный вклад в рост в сентябре внесло сельское хозяйство благодаря рекордным показателям сбора зерновых. По оперативным данным Минсельхоза России, уже в конце сентября валовый сбор зерна превысил урожай 2016 года (120,7 млн. тонн), а по состоянию на 27 октября его годовой прирост составлял 13,6%. При этом если в августе увеличение производства зерновых носило компенсационный характер и было связано главным образом с активизацией хода полевых работ после задержек в июне и июле, то с сентября уборочная кампания вошла в нормальное русло, а основным фактором роста стало повышение урожайности.

В промышленности источники роста сосредоточены в несырьевом секторе. Обрабатывающая промышленность в сентябре второй месяц подряд демонстрирует умеренно положительную динамику после июльского провала. Набирает обороты рост химического комплекса, позитивные тенденции наблюдаются в пищевых производствах и деревообработке. В отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых, в последние месяцы, напротив, наблюдались негативные тенденции.

В сентябре годовой темп роста оборота розничной торговли в очередной раз обновил максимум с декабря 2014 года. Рост оборота розничной торговли ускорился до 3,1% г/г (1,9% г/г месяцем ранее). Восстановление потребительской активности затрагивает как товары повседневного спроса, так и товары длительного пользования (в частности, легковые автомобили).

Об увеличении потребления непродовольственных товаров свидетельствует также динамичный рост заказов в иностранных интернет - магазинах. Ожидаемое ускорение роста заработных плат в 4кв17 будет способствовать дальнейшему расширению потребительского спроса.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал в 3кв17 выросли на 3,6–4,0% г/г. Сохраняется положительная динамика инвестиций в терминах последовательных приростов, при этом снижение годовых темпов роста обусловлено исчерпанием эффекта низкой базы первого полугодия 2016 года. По итогам года рост инвестиций в основной капитал прогнозируется на уровне 4,1% г/г.

Продолжение снижения процентных ставок в экономике на фоне улучшения общей экономической ситуации создало предпосылки для начала восстановительной фазы кредитного цикла. При этом в условиях сохранения банками консервативного подхода к управлению рисками опережающими темпами растет портфель ипотечных кредитов (+12,3% г/г по итогам августа). Корпоративный кредитный портфель увеличивается в терминах последовательных приростов с апреля 2017 года.

Сальдо текущего счета в 3кв17 продолжило сокращаться, однако осталось положительным (вопреки ожиданиям рынка и Минэкономразвития России), что в первую очередь связано с более высокими ценами на энергоносители и на многие другие сырьевые товары российской экспорта. Приток капитала по финансовому счету в 3кв17 ускорился, что во многом обусловлено сохранением высокого интереса международных инвесторов к государственным ценным бумагам и высоким уровнем реальных процентных ставок. Приток средств нерезидентов в государственные ценные бумаги на фоне сокращения положительного сальдо текущего счета стал основным фактором, позволившим увеличить международные резервы без создания давления на обменный курс рубля.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depmacro/201730102>

**По итогам 3 квартала 2017 года наблюдается восстановление (улучшение) экономической ситуации, наблюдается рост ВВП, сельского хозяйства и обрабатывающих производств, рост инвестиций в основной капитал, снижение инфляции и кредитных ставок. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.**

## 2. Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за I квартал 2017 г. (данные за 2 и 3 квартал 2017 г. официально не опубликованы).

По итогам января-марта 2017 года Ханты-Мансийский автономный округ – Югра (далее – автономный округ, Югра) по отношению к соответствующему периоду 2016 года достиг следующих результатов:

увеличение объема промышленного производства на 22,2 млрд. рублей;

увеличение объема инвестиций в основной капитал на 28,9 млрд. рублей.

зарегистрированная численность безработных по состоянию на 1 апреля 2017 года – 5,3 тыс. человек, на каждого незанятого трудовой деятельностью приходится 2 заявленные работодателями вакансии;

среднедушевые денежные доходы населения обеспечили 2,7 прожиточных минимума в среднем на душу населения (см. табл. 11).

Таблица 11.

### Динамика социально-экономического развития

| Показатель   | Российская Федерация |                      | Югра     |          |
|--|----------------------|----------------------|----------|----------|
|  | январь-март          |                      |          |          |
|  | 2016                 | 2017                 | 2016     | 2017     |
| Индекс физического объема промышленного производства   | 98,8                 | 102,3                | 103,8    | 99,9     |
|  | 102,8                | 100,7                | 105,1    | 105,4    |
| Индекс производства продукции сельского хозяйства  |                      |                      |          |          |
| Индекс физического объема инвестиции в основной капитал  | 98,8                 | 102,3                | 104,8    | 108,0    |
| Ввод в действие жилых домов  | 83,6                 | 84,2                 | 89,6     | 86,5     |
| Среднедушевые доходы населения, рублей   | 26 507,2             | х                    | 41 078,0 | 40 268,3 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения   | 96,3                 | 99,9                 | 91,4     | 92,8     |
| Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, в рублях  | 34 000,0             | 36 664,0             | 59 150,7 | 60 360,0 |
| Реальная заработная плата  | 99,4                 | 102,4                | 96,7     | 94,5     |
| Индекс физического объема оборота розничной торговли   | 95,0                 | 98,2                 | 92,7     | 94,0     |
| Индекс физического объема платных услуг населению  | 98,8                 | 99,7                 | 97,5     | 103,6    |
| Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года)  | 102,1                | 101,0                | 103,0    | 101,2    |
| Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет, млрд. рублей                                   | 3 227,3              | 4 220,6 <sup>1</sup> | 353,8    | 535,9    |
| Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированном бюджете Российской Федерации, % | х                    | х                    | 11,0     | 12,7     |
| Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению  | 1,4                  | 1,2                  | 0,61     | 0,58     |

предварительные данные.

Источники: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/devatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda>

### Реальный сектор экономики

#### Промышленное производство

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности представлены в таблице 12.

Таблица 12.

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

| Виды деятельности   | Январь-март |          |
|---|-------------|----------|
|   | 2016        | 2017     |
| Индекс производства, в том числе:                         | 103,8       | 99,9     |
| Добыча полезных ископаемых                                | 103,7       | 100,2    |
| Обрабатывающие производства, из них:                      | 98,6        | 95,4     |
| производство металлургическое                             | х           | 3,2 раза |
| производство кожи и изделий из кожи                       | х           | 138,0    |
| производство резиновых и пластмассовых изделий            | х           | 104,0    |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | х           | 103,7    |

| Виды деятельности  | Январь-март |       |
|--|-------------|-------|
|  | 2016        | 2017  |
| производство пищевых продуктов, включая напитки  | x           | 96,0  |
| производство нефтепродуктов  | x           | 95,5  |
| обработка древесины, производство изделий из дерева  | x           | 81,1  |
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха                                 | 111,1       | 98,3  |
| Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | x           | 115,6 |

x – данные отсутствуют в связи с переходом на новые версии общероссийских классификаторов: ОКВЭД 2 и ОКПД 2.

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda>

Развитие промышленного комплекса Югры в большей степени определяется динамикой добычи нефти. Структура промышленного производства представлена в таблице 13.

Таблица 13.

#### Структура промышленного производства (по полному кругу организаций)

| Виды деятельности  | Объем продукции, млн. рублей | Структура, % |
|--|------------------------------|--------------|
| Отгружено товаров, выполнено работ и услуг промышленного производства, в том числе:                          | 885 111,6                    | 100,00       |
| Добыча полезных ископаемых   | 695 664,7                    | 78,60        |
| Обрабатывающие производства, в том числе:  | 128 593,4                    | 14,53        |
| производство нефтепродуктов  | 113 888,7                    | 12,87        |
| ремонт и монтаж машин и оборудования   | 8 059,5                      | 0,91         |
| обработка древесины и производство изделий из дерева   | 1 373,5                      | 0,16         |
| производство пищевых продуктов   | 1 071,7                      | 0,12         |
| производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования                                       | 916,6                        | 0,10         |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции  | 844,0                        | 0,10         |
| производство электрического оборудования   | 705,7                        | 0,08         |
| производство химических веществ и химических продуктов   | 664,8                        | 0,08         |
| производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки  | 395,7                        | 0,04         |
| производство резиновых и пластмассовых изделий   | 266,4                        | 0,03         |
| производство прочих транспортных средств и оборудования  | 198,8                        | 0,02         |
| прочие производства  | 208,0                        | 0,02         |
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха                                 | 56 263,5                     | 6,36         |
| Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 4 590,0                      | 0,51         |

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda>

За январь-март 2017 года в автономном округе добыто 57,62 млн. тонн нефти. С начала разработки нефтяных месторождений на территории автономного округа (с 1964 года) по состоянию на 1 апреля 2017 года накопленная добыча нефти – 11265,1 млн. тонн. Доля Югры в общероссийской добыче нефти – 42,3 %. Большой объем по добыче нефти принадлежит ПАО «НК «Роснефть», ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО НК «ЛУКОЙЛ». Эти 3 компании добывают 78,6 % от всей добычи нефти в автономном округе.

Объем эксплуатационного бурения за январь-март 2017 года – 3840,6 тыс. м (январь-март 2016 года – 3553,2 тыс. м). Лидер по объему эксплуатационного бурения – ПАО НК «Роснефть» – 1497,1 тыс. м (39,0 % от всего объема работ по округу).

В отчетном периоде 2017 года в эксплуатацию введено 950 новых добывающих скважин (январь-март 2016 года – 951). Основное их количество ввели 4 нефтяные компании: ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «НК «Роснефть», ПАО НК «ЛУКОЙЛ», ПАО «Газпром нефть» – 88,4 % от всего количества новых добывающих скважин, введенных в автономном округе.

Добыча газа природного и попутного составила 8,9 млрд. куб. м, что на 0,4 % меньше, чем в соответствующем периоде 2016 года.

Произведено 23,1 млрд. кВтч электроэнергии, что на 5,7 % меньше, чем в соответствующем периоде 2016 года.

Основную долю выработки электроэнергии обеспечивают Сургутская ГРЭС-1, Сургутская ГРЭС-2, Нижневартовская ГРЭС и Няганская ГРЭС, общей установленной мощностью 12,2 тыс. МВт.

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

Установленная мощность электростанций промышленных предприятий, введенных в эксплуатацию на месторождениях нефтяных компаний, составляет 1,6 тыс. МВт. Наибольшая доля в структуре электропотребления приходится на промышленных потребителей – более 89,0 %.

Пара и горячей воды произведено 8,8 млн. Гкал, что на 0,6 % больше, чем в соответствующем периоде 2016 года.

Генерирующие мощности Югры с запасом перекрывают собственные потребности региона. Развивается «малая» энергетика, представленная газотурбинными и газопоршневыми электростанциями, которые обеспечивают электроэнергией и теплом предприятия нефтегазового комплекса.

В целях обеспечения надежного, качественного электроснабжения и подключения перспективных потребителей в соответствии с инвестиционными программами субъектов электроэнергетики в 2017 году запланировано проектирование и строительство электросетевых объектов в объеме 365,0 км линий электропередачи и 322,0 МВА трансформаторной мощности с общим объемом финансирования 3,0 млрд. рублей.

В структуре обрабатывающего сектора производства организации по производству нефтепродуктов занимают 88,6 %.

В Югре действуют 6 нефтеперерабатывающих предприятий, которыми переработано 1,6 млн. тонн нефти, что на 0,7 % меньше соответствующего периода 2016 года (январь-март 2016 года – 1,6 млн. тонн).

Уровень использования попутного нефтяного газа увеличился по отношению к январю-марту 2016 года на 0,6 % до 96,4 %. Это связано с вводом в 2015 году новых объектов производственной инфраструктуры, способствующих повышению уровня рационального использования попутного нефтяного газа, а также реализация мероприятий нефтяными компаниями программ по рациональному использованию попутного нефтяного газа.

Переработано 9 газоперерабатывающими заводами 6,1 млрд. куб. м попутного нефтяного газа (январь-март 2016 года – 6,2 млрд. куб. м газа).

Основная доля (68,5 %) в общем объеме переработки попутного нефтяного газа приходится на УПГ ОАО «Сургутнефтегаз», ОАО «Нижневартовский ГПК», ОАО «Белозерный ГПК».

Переработка газового конденсата осуществляется на Сургутском заводе стабилизации газового конденсата (далее – ЗСГК), который остаётся лидером по объёму производства светлых нефтепродуктов. За январь-март 2017 года заводом переработано 2,4 млн. тонн газового конденсата (январь-март 2016 года – 2,5 млн. тонн газового конденсата). На заводе увеличилось производство пропан-бутана технического в 1,3 раза, дистиллята газового конденсата на 31,7 %, дизельного топлива на 2,6 %, сжиженного газа (пропан-бутана) на 1,8 %. Около 95,0 % автомобильного бензина, произведенного в автономном округе, приходится на Сургутский ЗСГК.

Динамика производства продукции, выпускаемой нефтегазоперерабатывающими организациями, представлена в таблице 14.

Таблица 14.

**Динамика производства продукции переработки нефти,  
газа и газового конденсата**

| Показатели           | Ед. измерения | Январь-март |         | Темп, % |
|----------------------|---------------|-------------|---------|---------|
|                      |               | 2016        | 2017    |         |
| Сжиженный газ        | тыс. тонн     | 538,6       | 623,0   | 115,7   |
| Дизельное топливо    | тыс. тонн     | 362,7       | 366,0   | 100,9   |
| Сухой газ            | млн. куб. м   | 5 515,3     | 5 432,9 | 98,5    |
| ШФЛУ                 | тыс. тонн     | 1 524,7     | 1 334,5 | 87,5    |
| Керосин авиационный  | тыс. тонн     | 70,5        | 60,5    | 85,8    |
| Бензин автомобильный | тыс. тонн     | 448,5       | 376,0   | 83,7    |

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/devatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiie/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda>

В структуре обрабатывающего сектора организации лесопромышленного комплекса занимают 1,1 %.

Увеличилось производство плитной продукции:

плиты древесностружечной в 1,3 раза до 50,4 тыс. куб. м (январь-март 2016 года – 37,6 тыс. куб. м), при этом производство ламинированной древесностружечной плиты увеличилось в 1,8 раза до 48,4 тыс. куб. м (январь-март 2016 года – 26,6 тыс. куб. м);

ЛВЛ-бруса в 1,3 раза до 5,6 тыс. куб. м (январь-март 2016 года – 4,2 тыс. куб. м);

фанеры клееной в 4,8 раза до 358,6 куб. м (январь-март 2016 года – 76 куб. м).

Производство лесоматериалов хвойных пород увеличилось на 11,7 % и составило 412,7 тыс. пл. куб. м (январь-март 2016 года – 369,5 тыс. пл. куб. м).

Крупным производителем лесопромышленной продукции является АО «Югорский лесопромышленный холдинг» (г. Ханты-Мансийск), включающее полный производственный цикл от освоения и восстановления лесов до выпуска высокотехнологичной продукции.

В структуре обрабатывающего сектора промышленности предприятия по выпуску пищевых продуктов занимают 0,8 %.

Увеличился выпуск полуфабрикатов мясных на 14,5 % до 658,6 тонн, пива на 4,3 % до 83,1 тыс. декалитров, молока на 3,0 % до 1,0 тыс. тонн, хлебобулочных изделий на 2,0 % до 17,3 тыс. тонн.

Крупным производителем мясной пищевой продукции остается ООО Мясокомбинат «Сургутский». Предприятие производит более 150 наименований продукции, отвечающей по своим качествам российским и международным стандартам.

#### Сельское хозяйство

В Югре произведено сельскохозяйственной продукции во всех категориях хозяйств на сумму 1,0 млрд. рублей или 105,4 % к соответствующему периоду 2016 года.

Увеличилось производство мяса (скот и птица на убой) в живом весе на 10,5 % до 4,4 тыс. тонн. При этом наибольшую долю в производстве мяса (72,7 %) от общего объема производства по автономному округу занимают фермерские хозяйства.

По состоянию на 1 апреля 2017 года в хозяйствах всех категорий увеличилось поголовье свиней.

Крупными производителями молочно-мясной продукции в Югре являются: ИП Башмаков В.А. «Богдашка» (Ханты-Мансийский район), ОАО «Агроника» (г. Урай), ООО СП «Белоярское» (г. Белоярский).

#### Строительство

Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», за январь-март 2017 года составило 49,1 млрд. рублей или 117,6 % к соответствующему периоду 2016 года. Введено 78,9 тыс. кв. м общей площади квартир, доля индивидуального жилищного строительства – 11,8 %.

В рейтинге регионов Российской Федерации (далее – РФ) автономный округ занимает 2 место по объему предоставленных ипотечных кредитов на душу населения и 3 место по количеству кредитов на тысячу человек населения<sup>3</sup>.

В целях улучшения жилищных условий продолжается формирование фонда арендного жилья. Построены 4 арендных дома в гг. Нефтеюганске, Сургуте, Ханты-Мансийске общей площадью 27,8 тыс. кв. м. Среднегодовая загрузка домов составляет до 98,0 %, наиболее востребованы студии, 1,2-комнатные квартиры.

В целях улучшения жилищных условий многодетных семей, исполнения Указа Президента РФ от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан РФ доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» для индивидуального жилищного строительства безвозмездно предоставлено 40 земельных участков многодетным семьям, что составляет 74,0 % от общего числа земель безвозмездно переданных для индивидуального жилищного строительства.

Основной объем работ по виду деятельности «строительство» приходится на производственные объекты. По информации Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу за январь-март 2017 года введены в действие производственные мощности:

950 нефтяных добывающих скважин;

1 автозаправочная станция;

торговые предприятия на 0,8 тыс. кв. м торговой площади.

#### Дорожное хозяйство

На 1 января 2017 года протяженность автомобильных дорог общего пользования федерального, регионального, межмуниципального и местного значения на территории автономного округа составила 6876,1 км<sup>4</sup>, в том числе:

регионального значения – 2767,9 км;

федерального значения – 345,0 км.

Эксплуатировалось 346 мостов и путепроводов общей протяженностью 26,95 тыс. пог. м.

Протяженность зимних автомобильных дорог и ледовых переправ в зимний период 2016 года составила 2556,1 км.

В отчетном периоде производились работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту и содержанию автомобильных дорог, в том числе зимних.

<sup>3</sup> По информации Центробанка РФ и Росстата за январь-март 2017 года

<sup>4</sup> Оценка Департамента дорожного хозяйства и транспорта автономного округа

### Транспорт

В 2016 году продолжилось субсидирование пассажирских перевозок в соответствии с мероприятиями государственной программы «Развитие транспортной системы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2016-2020 годы». Это позволило сохранить оптимальную сеть социально значимых маршрутов, обеспечить транспортную доступность населения национальных посёлков и сельских поселений к объектам социальной инфраструктуры и снизить стоимость проезда в среднем:

на авиаперевозки на 50,0 %;

на межмуниципальные и пригородные перевозки автомобильным транспортом на 62,3 %.

в пригородном сообщении железнодорожным транспортом на 74,2 %;

на водном транспорте на 88,0 %.

### Связь

Обеспеченность населения мобильной связью составляет более 200,0 %, это обусловлено внедрением новых видов услуг, привлекающих потребителей, увеличением числа пользователей, обладающих несколькими sim-картами.

Общее количество абонентов фиксированной связи составляет 414,3 тыс. номеров.

Охват жителей окружными теле- и радиопрограммами составляет 99,6 %. Работают 89 местных телерадиокомпаний, крупнейшими из которых являются Автономное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Окружная телерадиокомпания «Югра» и филиал Всероссийской государственной телерадиокомпания «Государственная телевизионная и радиовещательная компания «Югория».

На территории автономного округа транслируются первый и второй федеральные мультиплексы. Всего в целях развития цифрового эфирного телевидения построено 79 телевизионных станций стандарта DVB-T2 первого цифрового мультиплекса из 80 запланированных и 7 телевизионных передатчиков стандарта DVB-T2 второго цифрового мультиплекса. До полного завершения строительства сети первого мультиплекса ФГУП «РТРС» осталось запустить ещё 1 телевизионную станцию стандарта DVB-T2. Ожидаемый охват населения автономного округа цифровым вещанием в итоге составит 99,4 %. Так же продолжают трансляцию 82 цифровых телевизионных станции стандарта DVB-T регионального цифрового мультиплекса.

Предоставление услуг почтовой связи осуществляет Управление Федеральной почтовой связи – филиал ФГУП «Почта России». В состав филиала входят 7 почтамтов, 214 отделений почтовой связи, из них 103 находятся в сельской местности, предлагая свыше 50 почтовых, финансовых, инфокоммуникационных и прочих услуг.

### Жилищно-коммунальный комплекс

Общая площадь жилищного фонда на 1 апреля 2017 года составила 33,7 млн. кв. м<sup>5</sup>. Структура жилищного фонда на 88,7 % представлена частной формой собственности, 10,2 % муниципальной и 1,1 % государственной и смешанной формой собственности.

Жилищно-коммунальные услуги оказывают 489 организаций различных форм собственности, в том числе 280 предприятий оказывают жилищные услуги и 209 – коммунальные; из них 89,3 % – частной формы собственности, по договору аренды или концессии с долей участия в уставном капитале автономного округа (или) муниципальных образований не более 25,0 %.

Доля ветхого и аварийного жилья в общем объеме жилищного фонда на 1 апреля 2017 года составила 7,5 %<sup>6</sup> от общего объема жилищного фонда.

В целях улучшения жилищных условий населения, в том числе путем ликвидации аварийного жилфонда, в автономном округе реализуется адресная программа Югры по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013-2017 годы<sup>7</sup>, (далее – адресная программа), в которую включены все аварийные многоквартирные дома (далее – МКД), признанные таковыми до 1 января 2012 года, но ранее не обеспеченные финансированием.

За период с 2013 года по 1 апреля 2017 года переселены 4573 человека (99,8 % от запланированных на период реализации адресной программы) из 181 аварийного многоквартирного дома площадью 62,5 тыс. кв. м (99,7 % от запланированных на период реализации адресной программы).

Продолжена реализация мероприятий, направленных на капитальный ремонт многоквартирных домов и благоустройство дворовых территорий, посредством государственной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, на период с 2014 по 2043 годы

<sup>5</sup> Оценка Департамента строительства автономного округа

<sup>6</sup> Оценка Департамента строительства автономного округа

<sup>7</sup> Постановление Правительства автономного округа от 30.05.2013 № 211-п (в ред. постановления Правительства автономного округа от 05.02.2016 № 15-п)

(далее – Программа)<sup>8</sup>. На 1 апреля 2017 года Программа включает 6528 МКД, в которых проживают 420 тысяч семей.

В соответствии с краткосрочным планом реализации Программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории автономного округа, на 2017 – 2019 годы<sup>9</sup>, в 2017 году предусмотрен ремонт 544 многоквартирных домов общей площадью 2816,6 тыс. кв. м., плановая стоимость капитального ремонта составляет 4,4 млрд. рублей, в том числе:

99,5 млн. рублей – за счет средств бюджета автономного округа;

94,2 млн. рублей – за счет средств местного бюджета;

4,2 млрд. рублей – за счет средств собственников помещений в многоквартирных домах.

По состоянию на 01.04.2017 в полном объеме завершены работы по капитальному ремонту общего имущества в 4 МКД, еще в 54 МКД подрядчики приступили к работам.

Уровень собираемости взносов на капремонт за январь-март 2017 года составил 92,4 %.

В целях создания условий для развития конкуренции на рынке услуг жилищно-коммунального хозяйства меняются подходы к управлению предприятиями коммунального хозяйства за счет перехода на более эффективные (концессионные соглашения, долгосрочная аренда).

Примерами государственно-частного партнерства на условиях концессии в автономном округе являются концессионные соглашения в отношении коммунальной инфраструктуры г. Когалыма, пгт. Междуреченский Кондинского района, Советского района, включающей системы теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

Всего в Югре реализуется 24 концессионных соглашений: 6 в Октябрьском районе, 4 в Нефтеюганском районе, по 3 в г. Когалыме и Советском районе, по 2 соглашения в г. Радужный и г. Лангепасе, по 1 в г. Нягани, г. Урае, г. Покачи и Кондинском районе. Одно из них – по объектам, системам водоснабжения, водоотведения с.п. Перегребное Октябрьского района заключено 11 января 2017 года.

Фактически сложившаяся максимальная доля собственных расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном семейном доходе составила на 1 апреля 2017 года 6,5 %.

В целях оказания поддержки предоставлена субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг 25,3 тыс. семьям (численность лиц проживающих в семьях получателей субсидий – 58,0 тыс. человек), из них 3,7 тыс. семей или 14,7 % получили субсидию в размере, равном фактическим расходам на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

#### Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу предприятий за счет всех источников финансирования за январь-март 2017 года – 184,2 млрд. рублей или 108,0 % к соответствующему периоду 2016 года.

По источникам финансирования основную долю занимают собственные средства предприятий – 92,5 %, привлеченные средства – 7,5 %. Доля бюджетных средств в общем объеме инвестиций – 0,5 %.

В автономном округе внедрены все положения Стандарта деятельности органов исполнительной власти субъектов РФ по обеспечению благоприятного инвестиционного климата в регионе, сформирована комплексная система государственной поддержки инвестиционной деятельности.

В реестр приоритетных инвестиционных проектов, при реализации которых оказывается государственная поддержка в виде субсидий для компенсации части затрат на строительство инженерных сетей и компенсации части затрат на уплату процентов по привлекаемым заемным средствам, включено 170 проектов.

Реализуются крупные инвестиционные проекты.

«Строительство комплекса переработки фракции 340оС-КК установки моторных топлив Сургутского ЗСК», реализуемый ООО «Сургут перевалка». Проект предполагает строительство комплекса переработки фракции с получением низкосернистых судовых топлив и дизельного топлива по стандарту Евро 5. Основными потребителями судового маловязкого топлива являются бункеровочные и судоходные компании. Проект нацелен на создание производства по выпуску востребованной в РФ продукции с высокой добавленной стоимостью, например судовое маловязкое топливо. В результате реализации предполагается создание 249 высококвалифицированных рабочих мест, объем налоговых поступлений в бюджет автономного округа составит свыше 780 млн. рублей в год.

«Индустриальный парк «Солнечный», реализуемый ООО «Завод КИПАРИС». Планируемая специализация парка – нефтехимическое производство, производство строительных конструкций и логистический центр. В ходе реализации проекта предполагается создание на базе индустриального

<sup>8</sup> Постановление Правительства автономного округа от 25.12.2013 № 568-п

<sup>9</sup> Постановление Правительства Югры от 02.09.2016 № 334-п

парка нефтехимического комбината, завода строительных изделий, логистического центра. В результате реализации проекта предполагается создание 766 рабочих мест, бюджетный эффект автономного округа оценивается в размере 1,7 млрд. рублей.

Реестр приоритетных инвестиционных проектов размещен на едином официальном сайте государственных органов автономного округа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/investitsionnaya-deyatelnost/>.

В целях развития инвестиционной деятельности организациям, реализующим инвестиционные проекты, предоставляется льгота по налогу на имущество организаций при условии включения инвестиционного проекта на основании заявления организации в Реестр инвестиционных проектов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в целях применения налогоплательщиками льготы по налогу на имущество организаций (далее – Реестр). Льгота предоставляется на первые годы с даты ввода объекта имущества в эксплуатацию (в течение 3 (5) лет в зависимости от сферы, в которой реализуется инвестиционный проект). По окончании срока освобождения от уплаты налога инвестиционный проект подлежит исключению из Реестра. По состоянию на 1 апреля 2017 года в Реестр включено 25 проектов (завершение строительства первой очереди Нижневартовской ГРЭС, строительство продуктопровода «Южно-Балыкская ГНС-Тобольск-Нефтехим» и другие).

В целях создания благоприятного инвестиционного климата, привлечения инвестиций реализуются мероприятия, предусмотренные федеральными дорожными картами.

В Югре внедрение целевых моделей осуществляется на принципах проектного управления. Проектный комитет автономного округа утвердил 9 реестров компонентов («дорожных карт») и паспортов портфелей проектов по внедрению целевых моделей, (далее – портфели проектов):

№ ПП001-03 «Получение разрешения на строительство и территориальное планирование»;

№ ПП002-00 «Регистрация права собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества»;

№ ПП003-00 «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества»;

№ ПП004-05 «Совершенствование контрольно-надзорной деятельности в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре»;

№ ПП005-05 «Система мер по стимулированию развития малого и среднего предпринимательства»;

№ ПП006-01 «Подключение (технологическое присоединение) к электрическим сетям»;

№ ПП007-01 «Подключение (технологическое присоединение) к сетям газоснабжения»;

№ ПП008-01 «Подключение (технологическое присоединение) к сетям теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения»;

№ ПП009-05 «Совершенствование и внедрение положений регионального инвестиционного стандарта».

В паспортах портфелей проектов учтены все показатели, установленные в целевых моделях в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 31 января 2017 года № 147-р «О целевых моделях упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации», определены лица, ответственные за достижение показателей.

Внедрение метода проектного управления в деятельность по обеспечению благоприятного инвестиционного климата позволит достичь максимальных результатов и повысить качество работы над проектами и мероприятиями дорожных карт.

По итогам января-марта 2017 года среди субъектов РФ Югра занимает 2 место по объему инвестиций в основной капитал и 3 место по объему инвестиций на душу населения с номиналом в 112,6 тыс. рублей.

#### Бюджетная система

В бюджетную систему РФ с территории автономного округа за январь-март 2017 года перечислено 535,9 млрд. рублей налогов, сборов и иных платежей, что на 51,5 % больше соответствующего периода 2016 года. Основная часть поступлений (80,9 %) обеспечена налогом на добычу полезных ископаемых.

Доля автономного округа в общем объеме налогов и сборов, собранных в Российской Федерации – 12,7 %.

Консолидированный бюджет автономного округа исполнен по доходам в сумме 44,5 млрд. рублей, что на 35,9 % меньше соответствующего периода 2016 года (69,4 млрд. рублей).

В структуре доходной части консолидированного бюджета автономного округа доля налоговых доходов – 90,8 % от общей суммы доходов бюджета (январь-март 2016 год – 92,9 %), неналоговых доходов – 6,8 % (январь-март 2016 год – 4,9 %), безвозмездных поступлений – 2,4 % (январь-март 2016 год – 2,2 %).

Основной объем в структуре налоговых доходов составляют налоги:

на доходы физических лиц – 45,7 %;

на имущество организаций – 34,6 %;

на прибыль организаций – 10,5 %.

Расходы консолидированного бюджета автономного округа (без учета расходов территориальных внебюджетных фондов) за январь-март 2017 год – 44,9 млрд. рублей, что на 3,5 % ниже, чем за январь-март 2016 года.

Все социальные приоритеты, установленные законодательством РФ и автономного округа, а также указами Президента РФ, исполнены в полном объеме.

От общего объема расходов консолидированного бюджета автономного округа 69,6 % направлено на развитие здравоохранения, образования, социальной политики, культуры, физкультуры и спорта. В абсолютной сумме это составляет 31,3 млрд. рублей.

В целях стимулирования деловой активности и повышения инвестиционной привлекательности Югры на поддержку отраслей экономики направлено 7,9 млрд. рублей, что составляет 17,7 % от общих расходов консолидированного бюджета автономного округа.

Консолидированный бюджет автономного округа исполнен с дефицитом в размере 0,4 млрд. рублей.

В бюджеты государственных внебюджетных фондов (отделение Фонда социального страхования РФ по автономному округу, отделение Пенсионного фонда РФ по автономному округу, Территориальный фонд обязательного медицинского страхования автономного округа), расположенных в автономном округе, перечислено 41,4 млрд. рублей доходов, что на 2,6 % превышает уровень доходов за январь-март 2016 года. Основным источником формирования бюджетов государственных внебюджетных фондов являются страховые взносы, на долю которых пришлось 73,6 % от общего объема доходов.

Расходы государственных внебюджетных фондов увеличились на 13,4 %, и составили 38,3 млрд. рублей. Обязательства государственных внебюджетных фондов выполнены в полном объеме, основная доля расходов (88,2 %) приходится на:

выплату страховых пенсий – 21,6 млрд. рублей, что на 9,7 % больше, чем за январь-март 2016 год;

обеспечение реализации территориальной программы ОМС – 8,9 млрд. рублей, увеличение на 1,5 %;

выплату пособий гражданам по обязательному социальному страхованию на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством – 3,3 млрд. рублей, увеличение на 6,0 %.

#### Уровень жизни населения

##### Денежные доходы и расходы населения

По предварительной информации Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу в январе-марте 2017 года населением автономного округа получено денежных доходов в сумме 198,9 млрд. рублей, что на 0,8 % меньше, чем в соответствующем периоде 2016 года.

Покупательная способность населения (соотношение среднедушевых денежных доходов с величиной прожиточного минимума) в отчетном периоде 2017 года обеспечила 2,7 величины прожиточного минимума.

##### Потребительский рынок

##### Инфляция и цены

Индекс потребительских цен в марте 2017 года к декабрю предыдущего года – 101,2 % (РФ – 101,0 %). Динамика структуры индекса потребительских цен представлена в таблице 15.

**Таблица 15.**  
**Динамика структуры индекса потребительских цен в марте 2017 года к декабрю 2016 года, %**  
*в процентах к декабрю предыдущего года*

| Показатели                  | Российская Федерация |       | Югра  |       |
|-----------------------------|----------------------|-------|-------|-------|
|                             | 2016                 | 2017  | 2016  | 2017  |
| Все товары и платные услуги | 105,4                | 101,0 | 103,0 | 101,2 |
| Продовольственные товары    | 104,6                | 101,2 | 104,5 | 100,4 |
| Непродовольственные товары  | 106,5                | 100,9 | 103,2 | 102,6 |
| Платные услуги              | 104,9                | 100,8 | 101,8 | 100,1 |

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/devyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda>

По информации Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу цены на большинство отдельных видов социально значимых продовольственных товаров первой

необходимости изменяются в соответствии с общероссийскими тенденциями, а в некоторых отдельных случаях – ниже общероссийских.

Снижение розничных цен отмечено на: пшено – 4,0 %, крупа гречневая ядрица – 3,9 %, масло подсолнечное – 3,3 %, яблоки – 3,0 %, рис шлифованный – 2,9 %, яйца куриные – 2,4 %, сахар-песок – 2,2 %.

Обеспеченность товарами первой необходимости на розничном рынке автономного округа составляет 100,0 %.

Для своевременного реагирования на изменения ассортимента и розничных цен на продовольствие, с целью организации мероприятий по недопущению необоснованного роста цен и предупреждению дефицита проводится еженедельное информационно-аналитическое наблюдение за состоянием продовольственного рынка во всех 22 муниципальных образованиях автономного округа. Актуальная информация о ценах доступна на сайтах «Мониторинг ЮГРА» ([www.monitoring.admhmao.ru](http://www.monitoring.admhmao.ru)) в разделе «Мониторинг цен» и Депэкономки Югры ([www.depeconom.admhmao.ugrii.ru](http://www.depeconom.admhmao.ugrii.ru)) в разделе «Деятельность – Цены».

Для обеспечения доступа сельхозпроизводителей на рынок и расширения каналов сбыта сельскохозяйственной продукции, органами власти автономного округа совместно с предпринимательским сообществом проводятся организационные мероприятия по:

увеличению количества нестационарных торговых объектов, реализующих сельскохозяйственную продукцию и продовольственные товары. Всего в автономном округе функционирует 1933 нестационарных торговых объекта, в том числе 1515 павильонов, 233 киоска, 99 мобильных, 86 прочих объектов;

формированию справочной общедоступной системы ярмарочных площадок, для организации и проведения ярмарок в муниципальных образованиях автономного округа;

обеспечению доступа к торговым местам на розничных рынках товаропроизводителям сельскохозяйственной продукции на льготных условиях в упрощенном порядке.

Схемы размещения нестационарных торговых объектов, план-график проведения ярмарок, система ярмарочных площадок, реестр розничных рынков находятся в открытом доступе на сайте Депэкономки Югры ([www.depeconom.admhmao.ru](http://www.depeconom.admhmao.ru)) в разделе «Деятельность – Потребительский рынок».

Индекс потребительских цен на нефтепродукты в Югре – 101,4 % (РФ – 101,9 %).

#### Внешнеэкономическая деятельность

Внешнеторговый оборот автономного округа в январе-марте 2017 года увеличился по отношению к соответствующему периоду 2016 года на 86,9 % и составил 3641,1 млн. долларов США (таблица 16). Положительное влияние на объем внешнеторгового оборота оказывает рост цен на нефть по сравнению с соответствующим периодом 2016 года (см. табл. 16).

Характерной чертой внешней торговли является положительное сальдо торгового баланса – 3490,3 млн. долларов США. На страны дальнего зарубежья приходится 95,4 % от общего внешнеторгового оборота Югры, на страны СНГ – 4,6 %.

Югра является экспортно-ориентированным регионом и в общем объеме внешнеторгового оборота на долю экспорта приходится 97,9 %, на долю импорта – 2,1 %. Коэффициент покрытия экспорта товарами импорта – 47,3 раза.

Таблица 16.

#### Динамика внешнеторгового оборота

| Показатели                  | Январь-март |        | Темп, %    |
|-----------------------------|-------------|--------|------------|
|                             | 2016        | 2017   |            |
| Оборот всего, в том числе:  | 1948,4      | 3641,1 | 186,9      |
| страны дальнего зарубежья   | 1801,6      | 3475,1 | 192,9      |
| страны СНГ                  | 146,5       | 166,0  | 113,3      |
| Экспорт всего, в том числе: | 1829,6      | 3565,7 | 194,9      |
| страны дальнего зарубежья   | 1687,9      | 3400,9 | в 2,0 раза |
| страны СНГ                  | 141,7       | 164,8  | 116,3      |
| Импорт всего, в том числе:  | 118,5       | 75,4   | 63,6       |
| страны дальнего зарубежья   | 113,7       | 74,2   | 65,3       |
| страны СНГ                  | 4,8         | 1,2    | 25,0       |
| Сальдо                      | 1711,1      | 3490,3 | в 2,0 раза |

млн. долл. США

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/devatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-vugry-za-yanvar-mart-2017-goda>

Во внешней торговле Уральского федерального округа на долю автономного округа приходится около 43,9 % стоимостных объемов по экспорту продукции, по импорту – около 10,8 %, в общероссийском объеме экспорта – не более 4,0 %, объеме импорта – менее 1,0 %.

Экспорт товаров по отношению к соответствующему периоду 2016 года увеличился на 94,9 %, при этом 95,4 % вывозимых товаров поступало в страны дальнего зарубежья. Основные торговые партнеры по экспорту: Нидерланды, Китай, Германия и Япония.

Основные виды экспортируемых товаров:

минеральные продукты, в т.ч. топливно-энергетические товары;  
нефть и продукты их перегонки, битуминозные вещества, воски минеральные;  
древесина и изделия из нее;  
металлы и изделия из них;  
машины, оборудование и транспортные средства.

В отраслевой структуре экспорта преобладает сырая нефть – около 99,0 %.

Основные поставки нефти на экспорт осуществляет ОАО «Сургутнефтегаз», основные лесопромышленные предприятия-экспортёры объединяет ОАО «Югорский лесопромышленный холдинг».

Необходимость привлечения зарубежных передовых технологий, не имеющих аналогов в России, для развития промышленного производства, является основной целью импортных поставок. Импорт товаров и услуг в январе-марте 2017 года по отношению к соответствующему периоду 2016 года уменьшился на 36,4 %, при этом доля ввозимых товаров из стран дальнего зарубежья – 98,4 %. Основными торговыми партнерами по импорту являлись США, Канада, Китай, Нидерланды и Индия. Основные товарные группы, ввозимые в Югру (в % от общего объема импорта):

машины, оборудование и транспортные средства – около 82,0 %;  
металлы и изделия из них – 13,0 %;  
продукция химической промышленности – 2,2 %.

Основными импортерами автономного округа выступают ОАО «Авиакомпания «ЮТЭЙР», ОАО «Сургутнефтегаз».

#### Международная и межрегиональная деятельность

В целях содействия в повышении инвестиционной привлекательности автономного округа на международном и российском уровнях реализуется государственная программа автономного округа «Развитие гражданского общества Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2016-2020 годы», которая включает подпрограмму «Содействие развитию внешних связей и выставочной деятельности в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре».

Организовано участие представителей автономного округа в 9 мероприятиях международного и межрегионального уровня, подписаны соглашения о сотрудничестве с субъектами РФ (Красноярский край, Республика Коми), проводилась работа по согласованию проектов документов о сотрудничестве с Республикой Беларусь.

По предложению МИД России в автономном округе в 1 квартале 2017 года проведено выездное межсессионное заседание Экспертного механизма ООН по правам коренных народов Совета ООН по правам человека.

В соответствии с заключенными документами о сотрудничестве автономный округ взаимодействует с 29 субъектами РФ, 7 регионами иностранных государств.

Реализация мероприятий в сфере развития межрегиональных и международных связей положительно отражается на расширении сотрудничества автономного округа с регионами зарубежных государств и субъектами Российской Федерации, способствует активному развитию внешнеэкономического потенциала субъектов предпринимательской деятельности Югры.

Анализ данных представленных выше показывает, что динамика объемов промышленного производства в регионе – положительная, инвестиций - отрицательная. При этом отмечаются негативные тенденции в потребительском секторе, проявляющиеся в стагнации оборотов розничной торговли (однако темпы роста платных услуг населению положительные). Так же отмечается сокращение реальных доходов населения. Таким образом, можно заключить, что в регионе формируется напряжение в потребительском секторе, связанное с общим экономическим кризисом, что оказывает негативное влияние на рынок недвижимости.

### **3. Анализ тенденций рынка.**

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка производился на основе данных о реальных сделках, представленной на Портале Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в разделе «Мониторинг сделок и объектов» (источник [https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/!s/cc\\_informSections/ais\\_mrn!/ut/p/c5/04\\_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3qTZwNPL8tqY5MwIwM3A88A1wvV4FAP13cjY6B8pFm8p7tXqle3u6GBhUuqqYGnc5CZkYWjo4GBi](https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/!s/cc_informSections/ais_mrn!/ut/p/c5/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3qTZwNPL8tqY5MwIwM3A88A1wvV4FAP13cjY6B8pFm8p7tXqle3u6GBhUuqqYGnc5CZkYWjo4GBi)

[TIJut0DfQyAul2CDQMczQ0MAgwl6A4HuRa\\_7Siv6OYbEZA3gMgb4ACOBvp-Hvm5qfoFuaERBpmeugBSzA\\_A/dl3/d3/L2dJQSEvUUt3QS9ZQnZ3LzZfNEMwSUo5UzM0VjIwRiBJUDI4S1NVSDJHMjM!/">.](https://portal.rosreestr.ru/TIJut0DfQyAul2CDQMczQ0MAgwl6A4HuRa_7Siv6OYbEZA3gMgb4ACOBvp-Hvm5qfoFuaERBpmeugBSzA_A/dl3/d3/L2dJQSEvUUt3QS9ZQnZ3LzZfNEMwSUo5UzM0VjIwRiBJUDI4S1NVSDJHMjM!/)

В качестве анализируемого рассматривался период с 01.06.2017 г. по 17.11.2017 г. В качестве района выбора анализируемых объектов рассматривался район улицы Александра Усольцева (г. Сургут). Анализировались зарегистрированные в указанный период сделки по купле-продаже квартир. Данные о сделках представлены в табл. 17.

Таблица 17.

## Данные о сделках

| Номер объекта | Площадь, кв.м. | Дата регистрации/ предложения | Цена сделки/ предложения, руб. | Удельная цена сделки/ предложения, руб./кв.м. | Улица                |
|---------------|----------------|-------------------------------|--------------------------------|---|----------------------|
| 536507000     | 36,00          | авг.17                        | 1 870 000                      | 51 944,44                                     | Александра Усольцева |
| 536476000     | 47,50          | авг.17                        | 2 480 700                      | 52 225,26                                     | Александра Усольцева |
| 536488000     | 28,70          | авг.17                        | 1 500 000                      | 52 264,81                                     | Александра Усольцева |
| 537999000     | 43,20          | авг.17                        | 2 150 000                      | 49 768,52                                     | Александра Усольцева |
| 539234000     | 28,70          | авг.17                        | 1 603 185                      | 55 860,10                                     | Александра Усольцева |
| 537322000     | 28,70          | авг.17                        | 1 477 500                      | 51 480,84                                     | Александра Усольцева |
| 2280436022    | 43,80          | июл.17                        | 2 197 787                      | 50 177,79                                     | Александра Усольцева |
| 2284541022    | 36,50          | июл.17                        | 2 000 000                      | 54 794,52                                     | Александра Усольцева |
| 538455000     | 36,00          | июл.17                        | 1 870 000                      | 51 944,44                                     | Александра Усольцева |
| 537433000     | 47,50          | июл.17                        | 2 330 000                      | 49 052,63                                     | Александра Усольцева |
| 539165000     | 27,50          | июл.17                        | 1 520 000                      | 55 272,73                                     | Александра Усольцева |
| 537433000     | 47,50          | июл.17                        | 2 330 000                      | 49 052,63                                     | Александра Усольцева |
| 536507000     | 36,00          | июл.17                        | 1 870 000                      | 51 944,44                                     | Александра Усольцева |
| 536476000     | 47,50          | июн.17                        | 2 480 700                      | 52 225,26                                     | Александра Усольцева |
| 536488000     | 28,70          | июн.17                        | 1 500 000                      | 52 264,81                                     | Александра Усольцева |
| 537322000     | 28,70          | июн.17                        | 1 477 500                      | 51 480,84                                     | Александра Усольцева |

Источник: 1. <https://portal.rosreestr.ru>.

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

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

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

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

Как отмечалось ранее, объекты, права на которые оцениваются, непосредственно связаны с рынком недвижимости. При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов недвижимости, права на которые оцениваются. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена

недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или

выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемых объектов.

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено в табл. 18.

Таблица 18.

#### Определение сегмента рынка для объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 18 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектами недвижимости, права на которые оцениваются. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 19.

Таблица 19.

#### Исходные условия локализации объектов анализа

| Наименование показателя               | Значение показателя   |  |
|---------------------------------------|---|--|
| Вид использования и (или) зонирование | квартиры  |  |
| Адресный ориентир                     | г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8     |  |
| Характеристики местоположения         | Типовая зона в пределах региона   | ТЗ № 3   |
|                                       | Типовая зона в пределах города  | ТЗ № 3   |
|                                       | Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости     | не локализовалось                                    |
|                                       | Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости | не локализовалось                                    |
| Физические характеристики             | Характеристика класса качества дома   | массовое современное жилье эконом-класса             |
|                                       | Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости                           | железобетон, газобетонные блоки, вентилируемый фасад |
|                                       | этаж расположения объекта недвижимости  | промежуточные этажи                                  |
|                                       | количество комнат объекта недвижимости  | 2-х и 3-х комнатные квартиры                         |
|                                       | общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м                       | не локализовалось                                    |
|                                       | общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м                      | не локализовалось                                    |
|                                       | физическое состояние объекта недвижимости   | требует ремонта                                      |

| Наименование показателя          | Значение показателя |
|----------------------------------|---------------------|
| тип отделки объекта недвижимости | без отделки         |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 19 условиями локализации. В качестве источника информации использовался информационный сайт:

- <https://surgut.etagi.com>.

На указанном выше ресурсе актуальны 13 оферт, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

### 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественными правами на которые являются права по договорам участия в долевом строительстве.

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 20 – табл. 27.

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

Таблица 20.

Данные о виде использования объектов анализа

| Объект анализа               | Разрешенный вид использования |
|------------------------------|-------------------------------|
| Все объекты анализа с 1 по 7 | Двухкомнатные квартиры        |
|                              | квартира                      |
| Все объекты анализа с 1 по 6 | Трёхкомнатные квартиры        |
|                              | квартира                      |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные об адресах объектов анализа

| Объект анализа               | Адрес объекта   |
|------------------------------|---|
| Все объекты анализа с 1 по 7 | Двухкомнатные квартиры  |
|                              | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, строительный номер дома 8 |
| Все объекты анализа с 1 по 6 | Трёхкомнатные квартиры  |
|                              | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, строительный номер дома 8 |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Характеристики местоположения объектов анализа

| Объект анализа               | Типовая зона в пределах региона | Типовая зона в пределах города | Численность населенного пункта, тыс. чел. | Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. |
|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|---|
| Все объекты анализа с 1 по 7 | 3                               | Двухкомнатные квартиры         | 348,6                                     | н/д   |
|                              |                                 | 3                              |   |   |
| Все объекты анализа с 1 по 6 | 3                               | Трёхкомнатные квартиры         | 348,6                                     | н/д   |
|                              |                                 | 3                              |   |   |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

## Физические характеристики объектов анализа

| Объект анализа         | Класс качества объекта недвижимости      | Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | Этаж расположения объекта недвижимости | Количество комнат объекта недвижимости | Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м | Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м | Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | Тип отделки объекта недвижимости |
|------------------------|--|--|---|--|--|---|--|---|----------------------------------|
| Двухкомнатные квартиры |  |  |   |  |  |   |  |   |                                  |
| Объект анализа 1       | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 3/23 (промежуточный)                   | 2                                      | н/д   | 71,04  | требуется ремонт  | без отделки                      |
| Объект анализа 2       | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 2/23 (промежуточный)                   | 2                                      | н/д   | 85,66  | требуется ремонт  | без отделки                      |
| Объект анализа 3       | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 14/23 (промежуточный)                  | 2                                      | н/д   | 71,31  | требуется ремонт  | без отделки                      |
| Объект анализа 4       | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 12/23 (промежуточный)                  | 2                                      | н/д   | 71,31  | требуется ремонт  | без отделки                      |
| Объект анализа 5       | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 14/23 (промежуточный)                  | 2                                      | н/д   | 71,09  | требуется ремонт  | без отделки                      |
| Объект анализа 6       | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 16/23 (промежуточный)                  | 2                                      | н/д   | 71,31  | требуется ремонт  | без отделки                      |
| Объект анализа 7       | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 16/23 (промежуточный)                  | 2                                      | н/д   | 71,09  | требуется ремонт  | без отделки                      |
| Трехкомнатные квартиры |  |  |   |  |  |   |  |   |                                  |
| Объект анализа 1       | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 3/23 (промежуточный)                   | 3                                      | н/д   | 103,95   | требуется ремонт  | без отделки                      |
| Объект анализа 2       | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 11/23 (промежуточный)                  | 3                                      | н/д   | 103,36   | требуется ремонт  | без отделки                      |
| Объект анализа 3       | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 13/23 (промежуточный)                  | 3                                      | н/д   | 103,36   | требуется ремонт  | без отделки                      |
| Объект анализа 4       | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 17/23 (промежуточный)                  | 3                                      | н/д   | 103,94   | требуется ремонт  | без отделки                      |
| Объект анализа 5       | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 10/23 (промежуточный)                  | 3                                      | н/д   | 103,94   | требуется ремонт  | без отделки                      |
| Объект анализа 6       | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 22/23 (промежуточный)                  | 3                                      | н/д   | 103,94   | требуется ремонт  | без отделки                      |

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 24.

## Данные об экономических характеристиках объектов анализа

| Объект анализа               | Уровень операционных расходов | Условия аренды | Состав арендаторов | Иные характеристики |
|------------------------------|-------------------------------|----------------|--------------------|---------------------|
| Двухкомнатные квартиры       |                               |                |                    |                     |
| Все объекты анализа с 1 по 7 | н/д                           | н/д            | н/д                | н/д                 |
| Трёхкомнатные квартиры       |                               |                |                    |                     |
| Все объекты анализа с 1 по 6 | н/д                           | н/д            | н/д                | н/д                 |

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 25.

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

| Объект анализа               | Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью |
|------------------------------|---|
| Двухкомнатные квартиры       |   |
| Все объекты анализа с 1 по 7 | отсутствует   |
| Трёхкомнатные квартиры       |   |
| Все объекты анализа с 1 по 6 | отсутствует   |

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 26.

## Данные о других характеристиках для объектов анализа

| Объект анализа               | Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | Наличие огороженной придомовой территории | Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости | Видовые характеристики |
|------------------------------|--|---|--|------------------------|
| Двухкомнатные квартиры       |  |   |  |                        |
| Все объекты анализа с 1 по 7 | остановка удалена  | нет                                       | стихийная парковка   | отсутствуют            |
| Трёхкомнатные квартиры       |  |   |  |                        |
| Все объекты анализа с 1 по 6 | остановка удалена  | нет                                       | стихийная парковка   | отсутствуют            |

Таблица 27.

## Данные о цене объектов анализа

| Объект анализа         | Цена объекта, руб.     | Удельная цена объекта*, руб./кв.м |
|------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| Двухкомнатные квартиры |                        |                                   |
| Объект анализа 1       | 4 149 000              | 58 404                            |
| Объект анализа 2       | 4 999 000              | 58 359                            |
| Объект анализа 3       | 4 249 000              | 59 585                            |
| Объект анализа 4       | 4 249 000              | 59 585                            |
| Объект анализа 5       | 4 199 000              | 59 066                            |
| Объект анализа 6       | 4 299 000              | 60 286                            |
| Объект анализа 7       | 4 249 000              | 59 769                            |
|                        | мин                    | 58 359                            |
|                        | макс                   | 60 286                            |
|                        | среднее                | 59 293                            |
|                        | медиана                | 59 585                            |
|                        | стандартное отклонение | 718                               |
| Трёхкомнатные квартиры |                        |                                   |
| Объект анализа 1       | 5 799 000              | 55 786                            |
| Объект анализа 2       | 5 799 000              | 56 105                            |
| Объект анализа 3       | 5 799 000              | 56 105                            |
| Объект анализа 4       | 5 899 000              | 56 754                            |
| Объект анализа 5       | 6 099 000              | 58 678                            |
| Объект анализа 6       | 6 099 000              | 58 678                            |
|                        | мин                    | 55 786                            |
|                        | макс                   | 58 678                            |
|                        | среднее                | 57 018                            |
|                        | медиана                | 56 430                            |
|                        | стандартное отклонение | 1 324                             |

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

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 27 показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале:

- от 58 359 руб./кв. м до 60 286 руб./кв. м – для двухкомнатных квартир;
- от 55 786 руб./кв. м до 58 678 руб./кв. м – для трёхкомнатных квартир.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения производилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

В результате проведенного ранее анализа установлено, что в период предшествующий дате оценки отмечается снижение цен на жилую недвижимость в г. Ханты-Мансийск.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующую качественную оценку соотношения спроса и предложения - на рынке жилой недвижимости г. Ханты-Мансийск объем предложения превышает объем спроса (фиксируется снижение цен).

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 28).

Таблица 28.

## Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

$n$  — число факторов, включаемых в модель;

$k$  — число свободных членов в уравнении.

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 29.

**Таблица 29.**

**Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)**

| Элементы сравнения (ценообразующие факторы)                           | Объекты оценки                      | Объекты анализа                     | Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа        | Результаты анализа объектов анализа   | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--|---|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право по ДУДС                       | право по ДУДС                       | Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору необходима                 |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата       | полная, единовременная оплата       | Отличий нет, корректировка не требуется                        | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется               |
| Условия продажи   | рыночные условия, розничная продажа | рыночные условия, розничная продажа | Отличий нет, корректировка не требуется                        | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется               |

| Элементы сравнения (ценообразующие факторы)               | Объекты оценки  | Объекты анализа   | Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа   | Результаты анализа объектов анализа   | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа |
|---|---|---|---|---|---|
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert) | 17.11.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется               |
| Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)        | приравнивается к сделке   | оферта  | Отличия существенные, требуется корректировка   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору необходима                 |
| Вид использования   | квартиры  | квартиры  | Отличий нет, корректировка не требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется               |
| <b>Местоположение:</b>                                    |   |   |   |   |   |
| адресный ориентир   | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, строительный номер дома 7 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, строительный номер дома 8 | Отличия не существенные, корректировка не требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется               |
| типовая зона в пределах региона                           | ТЗ № 3  | ТЗ № 3  | Отличий нет, корректировка не требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется               |
| численность населенного пункта, тыс. чел.                 | 348,6   | 348,6   | Отличий нет, корректировка не требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется               |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется               |
| типовая зона в пределах города                            | ТЗ № 3  | ТЗ № 3  | Отличий нет, корректировка не требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется               |
| <b>Физические характеристики:</b>                         |   |   |   |   |   |
| класс качества дома                                       | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | Отличий нет, корректировка не требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется               |
| тип (планировка)  | изолированные комнаты   | изолированные комнаты   | Отличий нет, корректировка не требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется               |
| этаж расположения   | промежуточные   | промежуточные   | Отличий нет, корректировка не требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется               |
| количество комнат   | 2, 3  | 2, 3  | Отличий нет, корректировка не требуется   | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору необходима                 |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                 | 77,85; 100,78; 100,95   | нет данных  | Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей площади с учетом лоджий и балконов | Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей площади с учетом лоджий и балконов   | Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей площади с учетом лоджий и балконов       |

| Элементы сравнения (ценообразующие факторы)                       | Объекты оценки   | Объекты анализа   | Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа                    | Результаты анализа объектов анализа   | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа |
|---|--|---|--|---|---|
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                        | 85,11; 103,98 и 104,15 (две группы площадей «от 65 до 100 кв.м»; «от 100 до 200 кв.м») | от 71,04 до 85,66; 103,36; 103,95 (две группы площадей «от 65 до 100 кв.м»; «от 100 до 200 кв.м») | Объекты принадлежат к одним группам по площади, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется               |
| высота, м   | н/д  | н/д   | Отличий нет, корректировка не требуется                                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется               |
| материал стен   | газобетонные блоки, вентилируемый фасад  | газобетонные блоки, вентилируемый фасад   | Отличий нет, корректировка не требуется                                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется               |
| состояние отделки   | без отделки  | без отделки   | Отличий нет, корректировка не требуется                                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется               |
| Экономические характеристики                                      | нет данных   | нет данных  | Отличий нет, корректировка не требуется                                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется               |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью        | отсутствует  | отсутствует   | Отличий нет, корректировка не требуется                                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется               |
| Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом | отсутствует  | отсутствует   | Отличий нет, корректировка не требуется                                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется               |
| Видовые характеристики  | типовые  | типовые   | Отличий нет, корректировка не требуется                                    | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется               |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 29 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);

При этом исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа не может быть проведено ни по одному из элементов сравнения (ценообразующему фактору).

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

#### Стадии строительной готовности объектов недвижимости

| Наименование стадии строительной готовности | Описание стадии строительной готовности  |
|---|--|
| 0-я стадия                                  | Предпроектная и проектная стадии. Проработка и утверждение ИРД и ПД.               |
| 1-я стадия                                  | Работы по подготовке строительной площадки. Огороженная территория.                |
| 2-я стадия                                  | Работы «нулевого» цикла. Котлованные, фундаментные работы, прокладка коммуникаций. |

| Наименование стадии строительной готовности | Описание стадии строительной готовности  |
|---|--|
| 3-я стадия                                  | Активное возведение надземной части объекта (выше 2-го этажа).                   |
| 4-я стадия                                  | Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы. |
| 5-я стадия                                  | Дом (здание) сдан (сдано) государственной приемочной комиссии.                   |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

#### Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

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

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

2.4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» ([www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.

#### Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

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

Источник: 1. [www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» ([www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения и справедливы для условий кризисных явлений в экономике. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 33.

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

| Численность населенного пункта,<br>тыс. чел. | Жилая<br>недвижимость |
|--|-----------------------|
| до 250                                       | 9%                    |
| от 250 до 500                                | 9%                    |
| свыше 500                                    | 11%                   |

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.4. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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

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

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

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 35.

Таблица 35.

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

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

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

2.4.5. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 36.

Таблица 36.

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

| Населенный пункт                                    | Жилая<br>недвижимость |                 | Торговая<br>недвижимость |                   | Офисная<br>недвижимость |                 | Производственно –<br>складская<br>недвижимость |                   | Земельные<br>участки |
|---|-----------------------|-----------------|--------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------|--|-------------------|----------------------|
|   | Аренда                | Продажа         | Аренда                   | Продажа           | Аренда                  | Продажа         | Аренда   | Продажа           | Продажа              |
| Московская область<br>(ноябрь 2016 г.)              | 7-9%<br>(8%)          | 10-14%<br>(12%) | 7-9%<br>(8%)             | 10-14%<br>(12%)   | 8-10%<br>(9%)           | 10-14%<br>(12%) | 8-11%<br>(9,5%)                                | 12-17%<br>(14,5%) | 12-15%<br>(13,5%)    |
| Москва<br>(ноябрь 2016 г.)                          | 5-9%<br>(7%)          | 8-12%<br>(10%)  | 7-13%<br>(10%)           | 12-17%<br>(14,5%) | 8-11%<br>(9,5%)         | 12-14%<br>(13%) | 9-11%<br>(10%)                                 | 11-15%<br>(13%)   | 9-12%<br>(10,5%)     |
| Среднее по крупным<br>городам<br>(ноябрь 2016 г.)   | 7,0%                  | 9,5%            | 8,6%                     | 12,2%             | 8,2%                    | 11,9%           | 7,3%   | 12,6%             | 11,2%                |
| Среднее по средним<br>городам<br>(ноябрь 2016 г.)   | 7,1%                  | 10,2%           | 8%                       | 12,7%             | 8%                      | 10,1%           | 9,5%   | 12,8%             | 14,1%                |
| Среднее по<br>небольшим городам<br>(ноябрь 2016 г.) | 7-9%<br>(8%)          | 10-14%<br>(12%) | 7-9%<br>(8%)             | 10-14%<br>(12%)   | 8-10%<br>(9%)           | 10-14%<br>(12%) | 8-11%<br>(9,5%)                                | 12-17%<br>(14,5%) | 12-15%<br>(13,5%)    |

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.6. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 37.

Таблица 37.

## Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

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

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

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

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

## 2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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

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

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

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города представлены в табл. 39.

Таблица 39.

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

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

| Наименование типовой зоны<br>в пределах города                      | Значение |                        |             |
|---|----------|------------------------|-------------|
|   | Среднее  | Доверительный интервал |             |
| точечной застройки  |          |                        |             |
| Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы | ТЗ № 3   | 0,85                   | 0,83 – 0,86 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки                        | ТЗ № 4   | 0,80                   | 0,79 – 0,82 |
| Окраины городов, промзоны   | ТЗ № 5   | 0,70                   | 0,67 – 0,72 |

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

## 2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались:

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 40.

Таблица 40.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 41.

Таблица 41.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 42.

Таблица 42.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 43, 44.

Таблица 43.

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

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

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

Таблица 44.

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

| Общая площадь, кв. м  | Общая площадь (фактор масштаба), кв. м |       |       |       |        |      |
|---|--|-------|-------|-------|--------|------|
|   | < 30                                   | 30-50 | 50-65 | 65-90 | 90-120 | >120 |
| <b>3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b> |  |       |       |       |        |      |
| <b>Объект оценки</b>  | <b>Объект-аналог</b>                   |       |       |       |        |      |
| < 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 |

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

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 45.

Таблица 45.

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

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

| Наименование коэффициента | Значение |                        |
|---------------------------|----------|------------------------|
|                           | Среднее  | Доверительный интервал |
| ремонт                    |          |                        |

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

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

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

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

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

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

При проведении настоящей оценки к числу прочих характеристик были отнесены:

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости) представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости) представлены в табл. 48.

Таблица 48.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости) представлены в табл. 49.

Таблица 49.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости**

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

1. Динамика рынка.

За анализируемый период существенных изменений цен (во времени) не выявлено. Отмечается существенный диапазон колебания цен сделок.

2. Спрос и предложение.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения - на рынке жилой недвижимости г. Сургут объем предложения превышает объем спроса (фиксируется снижение цен).

3. Объем продаж, емкость рынка.

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

4. Мотивации покупателей и продавцов.

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

5. Ликвидность рынка.

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

6. Колебания цен на рынке.

- Проведенные расчеты по данным указанным в табл. 17 показывают, что колебания цен на рынке жилой недвижимости г. Сургут составляют 13,5%.

#### РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

В соответствии с Договором № С-39/7-1/1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28.04.2014 г. объекты долевого строительства представляют собой квартиры в количестве 21 единицы общей проектной площадью 2 014,77 кв. м, входящие в состав 23-этажного одноквартирного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39).

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для объектов, права на которые оцениваются, способов использования.

Объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представляют собой квартиры. Планировочные решения предполагают использование объектов недвижимости, права на которые оцениваются, как объектов жилой недвижимости.

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

В соответствии с правоустанавливающими документами на объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представляют собой объекты жилой недвижимости (квартиры).

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

Анализ рынка, представленный выше показывает, что объекты жилой недвижимости могут быть сданы в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

**Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются, следует рассматривать использование этих объектов в качестве объектов жилой недвижимости (квартир).**

## РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

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

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

### 5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

#### **Затратный подход.**

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

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

случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек,

входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

### Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

арендаторов, иные характеристики);

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

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

#### **Доходный подход.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует

рассматривать арендные платежи;

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

#### 5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлен в табл. 50.

Таблица 50.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

## РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

#### 6.1.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

#### Выбор объектов-аналогов.

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

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

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 51.

Таблица 51.

## Результаты выбора объектов-аналогов

| Объект-аналог             | Объект анализа   | Удельная цена, руб./кв. м | Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м | Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки, % |
|---------------------------|------------------|---------------------------|--|--|
| Для двухкомнатных квартир |                  |                           |  |  |
| Объект-аналог 1           | Объект анализа 3 | 59 585                    | 59 585   | 0,00   |
| Объект-аналог 2           | Объект анализа 4 | 59 585                    | 59 585   | 0,00   |
| Объект-аналог 3           | Объект анализа 7 | 59 769                    | 59 585   | 0,31   |
| Объект-аналог 4           | Объект анализа 5 | 59 066                    | 59 585   | 0,87   |
| Объект-аналог 5           | Объект анализа 6 | 60 286                    | 59 585   | 1,18   |
| Для трёхкомнатных квартир |                  |                           |  |  |
| Объект-аналог 1           | Объект анализа 4 | 56 754                    | 56 430   | 0,57   |
| Объект-аналог 2           | Объект анализа 2 | 56 105                    | 56 430   | 0,58   |
| Объект-аналог 3           | Объект анализа 3 | 56 105                    | 56 430   | 0,58   |
| Объект-аналог 4           | Объект анализа 1 | 55 786                    | 56 430   | 1,14   |
| Объект-аналог 5           | Объект анализа 6 | 58 678                    | 56 430   | 3,98   |

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

#### Определение единицы сравнения.

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

$C$  - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S$  - площадь объекта, кв. м.

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

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

#### Определение элементов сравнения.

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объекты недвижимости, в отношении которых определяется стоимость имущественных прав, сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
  - адресный ориентир;
  - типовая зона в пределах региона;
  - типовая зона в пределах города;
  - численность населенного пункта, тыс. чел.;
  - средняя заработная плата в населённом пункте, руб./мес.
8. Физические характеристики:
  - класс качества дома;

- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости;
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости;
- этаж расположения;
- количество комнат;
- общая площадь без учета балконов и лоджий, кв. м;
- общая площадь с учетом балконов и лоджий, кв. м;
- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте);
- тип отделки объекта недвижимости.

9. Экономические характеристики.

10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

11. Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта.

12. Наличие огороженной придомовой территории.

13. Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости.

14. Видовые характеристики.

Сравнение объектов недвижимости, в отношении которых определяется стоимость имущественных прав и объектов-аналогов представлено в табл. 52.

Таблица 52.

**Сравнение объектов недвижимости, права на которые оцениваются и объектов-аналогов**

| Элементы сравнения  | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 52 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |   |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав               | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                           | 17.11.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                   | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования   | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:   |   |   |   |   |   |   |   |
| адресный ориентир   | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах региона   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах города  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| численность населенного пункта, тыс. чел.   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.                           | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Физические характеристики:  |   |   |   |   |   |   |   |
| класс качества дома   | массовое современное жилье эконом-класса  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости                  | начальная стадия строительства  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости                         | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| этаж расположения   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличий нет,  |

| Элементы сравнения  | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| количество комнат   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | корректировка не проводилась<br>Отличий нет,<br>корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м   | 100,95  | нет данных  | Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов<br>Значения площадей различны,<br>выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м  | 104,15  | 103,94  | 103,36  | 103,36  | 103,95  | 103,94  | Отличий нет,<br>корректировка не проводилась  |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | Отличий нет,<br>корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости  | без отделки   | Отличий нет,<br>корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                   | нет данных  | Отличий нет,<br>корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                          | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | Отличий нет,<br>корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                  | остановка непосредственно рядом   | Отличий нет,<br>корректировка не проводилась  |
| Наличие огороженной придомовой территории   | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | Отличий нет,<br>корректировка не проводилась  |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости                   | стихийная парковка  | Отличий нет,<br>корректировка не проводилась  |
| Видовые характеристики  | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | Отличий нет,<br>корректировка не проводилась  |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 60 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |   |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав               | право по ДУДС   | Отличий нет,<br>корректировка не проводилась  |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | Отличий нет,<br>корректировка не проводилась  |
| Условия продажи   | розничная продажа   | Отличий нет,<br>корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                           | 17.11.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | Отличий нет,<br>корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                   | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные,<br>вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)<br>Отличий нет,<br>корректировка не проводилась  |
| Вид использования   | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет,<br>корректировка не проводилась  |
| Местоположение:   | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Отличия не существенные,<br>корректировка не проводилась  |
| адресный ориентир   |   |   |   |   |   |   |   |
| типовая зона в пределах региона   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет,<br>корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах города  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет,<br>корректировка не проводилась  |
| численность населенного пункта, тыс. чел. средняя                                   | 348,6<br>н/д  | 348,6<br>н/д  | 348,6<br>н/д  | 348,6<br>н/д  | 348,6<br>н/д  | 348,6<br>н/д  | Отличий нет,<br>корректировка не проводилась<br>Отличий нет,<br>корректировка не проводилась  |

| Элементы сравнения  | Объект оценки                            | Объект-аналог 1                          | Объект-аналог 2                          | Объект-аналог 3                          | Объект-аналог 4                          | Объект-аналог 5                          | Результаты сравнения   |
|---|--|--|--|--|--|--|--|
| заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.<br>Физические характеристики:     |  |  |  |  |  |  | корректировка не проводилась   |
| класс качества дома   | массовое современное жилье эконом-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости                  | начальная стадия строительства           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости                         | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| этаж расположения   | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат   | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м   | 100,95                                   | нет данных                               | Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м  | 104,15                                   | 103,94                                   | 103,36                                   | 103,36                                   | 103,95                                   | 103,94                                   | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь   |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                   | требуется ремонта (отделка отсутствует)  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости  | без отделки                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                   | нет данных                               | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                          | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                  | остановка непосредственно рядом          | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие огороженной придомовой территории   | нет                                      | нет                                      | нет                                      | нет                                      | нет                                      | нет                                      | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости                    | стихийная парковка                       | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Видовые характеристики  | отсутствуют                              | отсутствуют                              | отсутствуют                              | отсутствуют                              | отсутствуют                              | отсутствуют                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 61 и объектов-аналогов</b> |  |  |  |  |  |  |  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав               | право по ДУДС                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия продажи   | розничная продажа                        | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                           | 17.11.2017 (дата оценки)                 | актуально на дату оценки                 | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                   | приравнивается к сделке                  | оферта                                   | оферта                                   | оферта                                   | оферта                                   | оферта                                   | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)  |
| Вид использования   | квартира                                 | квартира                                 | квартира                                 | квартира                                 | квартира                                 | квартира                                 | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Местоположение: адресный ориентир   | Ханты-                                   | Ханты-                                   | Ханты-                                   | Ханты-                                   | Ханты-                                   | Ханты-                                   | Отличия не   |

| Элементы сравнения  | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения   |  |
|---|---|---|---|---|---|---|--|--|
|   | Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7 | Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8  | существенные, корректировка не проводилась |
| типовая зона в пределах региона   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |  |
| типовая зона в пределах города  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |  |
| численность населенного пункта, тыс. чел.   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |  |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.                           | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |  |
| Физические характеристики:  |   |   |   |   |   |   |  |  |
| класс качества дома   | массовое современное жильё эконом-класса  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |  |
| физическое состояние дома, в котором находится объект                               | начальная стадия строительства  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |  |
| недвижимости материал стен дома, в котором находится объект                         | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |  |
| этаж расположения   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |  |
| количество комнат   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м   | 100,78  | нет данных  | Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м  | 103,98  | 103,94  | 103,36  | 103,36  | 103,95  | 103,94  | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь   |  |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |  |
| тип отделки объекта недвижимости  | без отделки   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                   | нет данных  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                          | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                  | остановка непосредственно рядом   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |  |
| Наличие огороженной придомовой территории   | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |  |
| Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости                    | стихийная парковка  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |  |
| Видовые характеристики  | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |  |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 63 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |  |  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав               | право по ДУДС   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |  |
| Условия финансирования  | полная, единовременная  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |  |

| Элементы сравнения   | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения   |
|--|---|---|---|---|---|---|--|
| Условия продажи  | оплата розничная продажа  | проводилась<br>Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)          | 17.11.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                  | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)<br>Отличий нет, корректировка не проводилась                                   |
| Вид использования  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Местоположение:  |   |   |   |   |   |   |  |
| адресный ориентир  | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах региона                                    | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах города                                     | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| численность населенного пункта, тыс. чел. средняя                  | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.          | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Физические характеристики:   |   |   |   |   |   |   |  |
| класс качества дома  | массовое современное жилье эконом-класса  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | начальная стадия строительства  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости        | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| этаж расположения  | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат  | 2   | 2   | 2   | 2   | 2   | 2   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                          | 77,85   | нет данных  | Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 85,11   | 71,31   | 71,31   | 71,09   | 71,09   | 71,31   | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь   |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требуется ремонт (отделка отсутствует)  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без отделки   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                  | нет данных  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью         | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |

| Элементы сравнения  | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения   |
|---|---|---|---|---|---|---|--|
| Наличие огороженной придомовой территории   | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости                   | стихийная парковка  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Видовые характеристики  | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 68 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав               | право по ДУДС   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)                           | 17.11.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                   | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)  |
| Вид использования   | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:   | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась  |
| адресный ориентир   |   |   |   |   |   |   |  |
| типовая зона в пределах региона   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах города  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| численность населенного пункта, тыс. чел. средняя                                   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| заработная плата в населенном пункте, руб. в мес. Физические характеристики:        | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| класс качества дома   | массовое современное жилье эконом-класса  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости                  | начальная стадия строительства  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости                         | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| этаж расположения   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| количество комнат   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м   | 100,95  | нет данных  | Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м  | 104,15  | 103,94  | 103,36  | 103,36  | 103,95  | 103,94  | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь   |
| физическое состояние объекта недвижимости   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |

| Элементы сравнения  | Объект оценки  | Объект-аналог 1  | Объект-аналог 2  | Объект-аналог 3  | Объект-аналог 4  | Объект-аналог 5  | Результаты сравнения   |
|---|--|--|--|--|--|--|--|
| (потребность в ремонте)<br>тип отделки объекта                                      | без отделки  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| недвижимости<br>Экономические характеристики объекта                                | нет данных   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| недвижимости<br>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью          | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                  | остановка непосредственно рядом  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие огороженной придомовой территории   | нет  | нет  | нет  | нет  | нет  | нет  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости                   | стихийная парковка   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Видовые характеристики  | отсутствуют  | отсутствуют  | отсутствуют  | отсутствуют  | отсутствуют  | отсутствуют  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 69 и объектов-аналогов</b> |  |  |  |  |  |  |  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав               | право по ДУДС  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия продажи   | розничная продажа  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                           | 17.11.2017 (дата оценки)   | актуально на дату оценки   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                   | приравнивается к сделке  | оферта   | оферта   | оферта   | оферта   | оферта   | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)<br>Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Вид использования   | квартира   | квартира   | квартира   | квартира   | квартира   | квартира   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Местоположение:   | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут,                   | Отличия не существенные, корректировка не проводилась  |
| адресный ориентир   | микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7 | микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах региона   | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах города  | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| численность населенного пункта, тыс. чел.   | 348,6  | 348,6  | 348,6  | 348,6  | 348,6  | 348,6  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.                           | н/д  | н/д  | н/д  | н/д  | н/д  | н/д  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Физические характеристики:  | массовое современное   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| класс качества дома   | жилье эконом-класса  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| физическое состояние дома, в котором находится объект                               | начальная стадия строительства   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости                         | блоки/монолит  | блоки/монолит  | блоки/монолит  | блоки/монолит  | блоки/монолит  | блоки/монолит  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| этаж расположения   | промежуточный  | промежуточный  | промежуточный  | промежуточный  | промежуточный  | промежуточный  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат   | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и  | 100,78   | нет данных   | Значения площадей не определены,   |

| Элементы сравнения  | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| лоджий, кв.м  |   |   |   |   |   |   | исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов<br>Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м  | 103,98  | 103,94  | 103,36  | 103,36  | 103,95  | 103,94  |   |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| тип отделки объекта недвижимости  | без отделки   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                   | нет данных  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                          | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                  | остановка непосредственно рядом   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие огороженной придомовой территории   | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости                   | стихийная парковка  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Видовые характеристики  | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 74 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |   |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав               | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                           | 17.11.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                   | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)<br>Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Вид использования   | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:   |   |   |   |   |   |   |   |
| адресный ориентир   | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах региона   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах города  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| численность населенного пункта, тыс. чел.   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.                           | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Физические характеристики: класс качества дома                                      | массовое современное  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |

| Элементы сравнения  | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения   |
|---|---|---|---|---|---|---|--|
|   | жилье эконом-класса   | проводилась  |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости                  | начальная стадия строительства  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости                         | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| этаж расположения   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| количество комнат   | 2   | 2   | 2   | 2   | 2   | 2   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м   | 77,85   | нет данных  | Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м  | 85,11   | 71,31   | 71,31   | 71,09   | 71,09   | 71,31   | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь   |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| тип отделки объекта недвижимости  | без отделки   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                   | нет данных  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                          | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                  | остановка непосредственно рядом   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие огороженной придомовой территории   | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости                    | стихийная парковка  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Видовые характеристики  | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 77 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав               | право по ДУДС   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                           | 17.11.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                   | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)  |
| Вид использования   | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:   | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, | Отличия существенные, корректировка не проводилась   |

| Элементы сравнения  | Объект оценки                            | Объект-аналог 1                          | Объект-аналог 2                          | Объект-аналог 3                          | Объект-аналог 4                          | Объект-аналог 5                          | Результаты сравнения   |
|---|--|--|--|--|--|--|--|
| строительный номер дома 7   | строительный номер дома 8                |  |
| типовая зона в пределах региона   | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах города  | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| численность населенного пункта, тыс. чел. средняя                                   | 348,6                                    | 348,6                                    | 348,6                                    | 348,6                                    | 348,6                                    | 348,6                                    | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:        | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| класс качества дома   | массовое современное жильё эконом-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| физическое состояние дома, в котором находится объект                               | начальная стадия строительства           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости                         | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| этаж расположения   | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат   | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м   | 100,78                                   | нет данных                               | Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м  | 103,98                                   | 103,94                                   | 103,36                                   | 103,36                                   | 103,95                                   | 103,94                                   | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь   |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                   | требуется ремонт (отделка отсутствует)   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости  | без отделки                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                   | нет данных                               | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                          | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                  | остановка непосредственно рядом          | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие огороженной придомовой территории   | нет                                      | нет                                      | нет                                      | нет                                      | нет                                      | нет                                      | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости                    | стихийная парковка                       | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Видовые характеристики  | отсутствуют                              | отсутствуют                              | отсутствуют                              | отсутствуют                              | отсутствуют                              | отсутствуют                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 82 и объектов-аналогов</b> |  |  |  |  |  |  |  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав               | право по ДУДС                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия продажи   | розничная продажа                        | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат                                  | 17.11.2017 (дата оценки)                 | актуально на дату оценки                 | Отличий нет, корректировка не проводилась  |

| Элементы сравнения   | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения   |
|--|---|---|---|---|---|---|--|
| оферт)   |   |   |   |   |   |   |  |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                  | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)<br>Отличий нет, корректировка не проводилась                                   |
| Вид использования  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Местоположение:  |   |   |   |   |   |   |  |
| адресный ориентир  | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах региона                                    | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах города                                     | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| численность населенного пункта, тыс. чел.                          | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.          | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Физические характеристики:   |   |   |   |   |   |   |  |
| класс качества дома  | массовое современное жилье эконом-класса  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | начальная стадия строительства  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости        | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| этаж расположения  | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат  | 2   | 2   | 2   | 2   | 2   | 2   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                          | 77,85   | нет данных  | Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 85,11   | 71,31   | 71,31   | 71,09   | 71,09   | 71,31   | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь   |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требуется ремонт (отделка отсутствует)  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без отделки   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                  | нет данных  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью         | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие огороженной придомовой территории                          | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект               | стихийная парковка  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |

| Элементы сравнения  | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения   |
|---|---|---|---|---|---|---|--|
| недвижимости  |   |   |   |   |   |   |  |
| Видовые характеристики  | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 85 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав               | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия продажи   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                           | 17.11.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                   | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)  |
| Вид использования   | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Местоположение:   |   |   |   |   |   |   |  |
| адресный ориентир   | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах региона   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах города  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| численность населения пункта, тыс. чел.   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.                           | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Физические характеристики:  |   |   |   |   |   |   |  |
| класс качества дома   | массовое современное жилье эконом-класса  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости                  | начальная стадия строительства  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости                         | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| этаж расположения   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м   | 100,78  | нет данных  | Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м  | 103,98  | 103,94  | 103,36  | 103,36  | 103,95  | 103,94  | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь   |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                   | требуется ремонт (отделка отсутствует)  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости  | без отделки   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики  | нет данных  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |

| Элементы сравнения  | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| объекта недвижимости  |   |   |   |   |   |   | проводилась   |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                          | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                  | остановка непосредственно рядом   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие огороженной придомовой территории   | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости                   | стихийная парковка  | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Видовые характеристики  | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 87 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |   |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав               | право по ДУДС   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Условия продажи   | розничная продажа   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                           | 17.11.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                   | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)   |
| Вид использования   | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Местоположение:   |   |   |   |   |   |   |   |
| адресный ориентир   | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах региона   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах города  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| численность населенного пункта, тыс. чел.   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.                           | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Физические характеристики:  |   |   |   |   |   |   |   |
| класс качества дома   | массовое современное жилье эконом-класса  | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости                  | начальная стадия строительства  | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости                         | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| этаж расположения   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат   | 2   | 2   | 2   | 2   | 2   | 2   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м   | 77,85   | нет данных  | Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с |

| Элементы сравнения  | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м  | 85,11   | 71,31   | 71,31   | 71,09   | 71,09   | 71,31   | учетом лоджий и балконов<br>Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь        |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости  | без отделки   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                   | нет данных  | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                          | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                  | остановка непосредственно рядом   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие огороженной придомовой территории   | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости                   | стихийная парковка  | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Видовые характеристики  | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 92 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |   |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав               | право по ДУДС   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Условия продажи   | розничная продажа   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                           | 17.11.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                   | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)<br>Отличный нет, корректировка не проводилась |
| Вид использования   | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Местоположение:   | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась   |
| типловая зона в пределах региона  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| типловая зона в пределах города   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| численность населенного пункта, тыс. чел.   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.                           | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| Физические характеристики:  |   |   |   |   |   |   |   |
| класс качества дома   | массовое современное жилье эконом-класса  | Отличный нет, корректировка не проводилась  |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости                  | начальная стадия строительства  | Отличный нет, корректировка не проводилась  |

| Элементы сравнения  | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения   |
|---|---|---|---|---|---|---|--|
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости                         | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| этаж расположения   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| количество комнат   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м   | 100,95  | нет данных  | Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м  | 104,15  | 103,94  | 103,36  | 103,36  | 103,95  | 103,94  | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь   |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| тип отделки объекта недвижимости  | без отделки   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                   | нет данных  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                          | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                  | остановка непосредственно рядом   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие огороженной придомовой территории   | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости                   | стихийная парковка  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Видовые характеристики  | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 95 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав               | право по ДУДС   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                           | 17.11.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                   | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)  |
| Вид использования   | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:   |   |   |   |   |   |   |  |
| адресный ориентир   | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах региона   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах города  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |

| Элементы сравнения   | Объект оценки                            | Объект-аналог 1                          | Объект-аналог 2                          | Объект-аналог 3                          | Объект-аналог 4                          | Объект-аналог 5                          | Результаты сравнения   |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| численность населенного пункта, тыс. чел.  | 348,6                                    | 348,6                                    | 348,6                                    | 348,6                                    | 348,6                                    | 348,6                                    | проводилась  |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.                            | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Физические характеристики:   |  |  |  |  |  |  |  |
| класс качества дома  | массовое современное жилье эконом-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| физическое состояние дома, в котором находится объект                                | начальная стадия строительства           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| недвижимости материал стен дома, в котором находится объект                          | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| этаж расположения  | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат  | 2  | 2  | 2  | 2  | 2  | 2  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м  | 77,85                                    | нет данных                               | Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м   | 85,11                                    | 71,31                                    | 71,31                                    | 71,09                                    | 71,09                                    | 71,31                                    | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь   |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости   | без отделки                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                    | нет данных                               | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                           | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                   | остановка непосредственно рядом          | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие огороженной придомовой территории  | нет                                      | нет                                      | нет                                      | нет                                      | нет                                      | нет                                      | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости                    | стихийная парковка                       | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Видовые характеристики   | отсутствуют                              | отсутствуют                              | отсутствуют                              | отсутствуют                              | отсутствуют                              | отсутствуют                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 101 и объектов-аналогов</b> |  |  |  |  |  |  |  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав                | право по ДУДС                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия финансирования   | полная, единовременная оплата            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия продажи  | розничная продажа                        | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)                            | 17.11.2017 (дата оценки)                 | актуально на дату оценки                 | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                    | приравнивается к сделке                  | оферта                                   | оферта                                   | оферта                                   | оферта                                   | оферта                                   | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)  |

| Элементы сравнения   | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения   |
|--|---|---|---|---|---|---|--|
| Вид использования  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:  | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась  |
| адресный ориентир  |   |   |   |   |   |   |  |
| типовая зона в пределах региона  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах города   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| численность населенного пункта, тыс. чел.  | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.                            | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Физические характеристики:   |   |   |   |   |   |   |  |
| класс качества дома  | массовое современное жилье эконом-класса  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| физическое состояние дома, в котором находится объект                                | начальная стадия строительства  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| материал стен дома, в котором находится объект                                       | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| этаж расположения  | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| количество комнат  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м  | 100,78  | нет данных  | Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м   | 103,98  | 103,94  | 103,36  | 103,36  | 103,95  | 103,94  | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь   |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                    | требуется ремонт (отделка отсутствует)  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| тип отделки объекта недвижимости   | без отделки   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                    | нет данных  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                           | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                   | остановка непосредственно рядом   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие огороженной придомовой территории  | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости                     | стихийная парковка  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Видовые характеристики   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 103 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |  |
| Передаваемые имущественные   | право по ДУДС   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |

| Элементы сравнения   | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения   |
|--|---|---|---|---|---|---|--|
| права, ограничения (обременения) этих прав                         |   |   |   |   |   |   | проводилась  |
| Условия финансирования   | полная, единовременная оплата   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи  | розничная продажа   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)          | 17.11.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                  | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)<br>Отличный нет, корректировка не проводилась                                  |
| Вид использования  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | корректировка не проводилась   |
| Местоположение:  |   |   |   |   |   |   |  |
| адресный ориентир  | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах региона                                    | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах города                                     | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| численность населенного пункта, тыс. чел.                          | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.          | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Физические характеристики:   |   |   |   |   |   |   |  |
| класс качества дома  | массовое современное жилье эконом-класса  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | начальная стадия строительства  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости        | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| этаж расположения  | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| количество комнат  | 2   | 2   | 2   | 2   | 2   | 2   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                          | 77,85   | нет данных  | Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 85,11   | 71,31   | 71,31   | 71,09   | 71,09   | 71,31   | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь   |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требует ремонта (отделка отсутствует)   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без отделки   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                  | нет данных  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью         | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |

| Элементы сравнения   | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения   |
|--|---|---|---|---|---|---|--|
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                   | остановка непосредственно рядом   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие огороженной придомовой территории  | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости                    | стихийная парковка  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Видовые характеристики   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 140 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав                | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия финансирования   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия продажи  | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                            | 17.11.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                    | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)  |
| Вид использования  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Местоположение:  |   |   |   |   |   |   |  |
| адресный ориентир  | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах региона  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах города   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| численность населенного пункта, тыс. чел.  | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.                            | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Физические характеристики:   |   |   |   |   |   |   |  |
| класс качества дома  | массовое современное жилье эконом-класса  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости                   | начальная стадия строительства  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости                          | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| этаж расположения  | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м  | 100,95  | нет данных  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м   | 104,15  | 103,94  | 103,36  | 103,36  | 103,95  | 103,94  | Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
|  |   |   |   |   |   |   | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и   |

| Элементы сравнения   | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения  |
|--|---|---|---|---|---|---|---|
|  |   |   |   |   |   |   | порядка расчета поправки на площадь   |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                    | требуется ремонта (отделка отсутствует)   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| тип отделки объекта недвижимости   | без отделки   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                    | нет данных  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                           | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                   | остановка непосредственно рядом   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие огороженной придомовой территории  | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости                    | стихийная парковка  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Видовые характеристики   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 146 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |   |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав                | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи  | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                            | 17.11.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                    | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:  |   |   |   |   |   |   |   |
| адресный ориентир  | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах региона  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах города   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| численность населенного пункта, тыс. чел.  | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.                            | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Физические характеристики:   |   |   |   |   |   |   |   |
| класс качества дома  | массовое современное жилье эконом-класса  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости                   | начальная стадия строительства  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости                          | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| этаж расположения  | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |

| Элементы сравнения   | Объект оценки  | Объект-аналог 1  | Объект-аналог 2  | Объект-аналог 3  | Объект-аналог 4  | Объект-аналог 5  | Результаты сравнения   |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| количество комнат  | 2  | 2  | 2  | 2  | 2  | 2  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м  | 77,85  | нет данных   | Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м   | 85,11  | 71,31  | 71,31  | 71,09  | 71,09  | 71,31  | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь   |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                    | требует ремонта (отделка отсутствует)                                  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| тип отделки объекта недвижимости   | без отделки  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                    | нет данных   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                           | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                   | остановка непосредственно рядом  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие огороженной придомовой территории  | нет  | нет  | нет  | нет  | нет  | нет  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости                    | стихийная парковка   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Видовые характеристики   | отсутствуют  | отсутствуют  | отсутствуют  | отсутствуют  | отсутствуют  | отсутствуют  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 154 и объектов-аналогов</b> |  |  |  |  |  |  |  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав                | право по ДУДС  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования   | полная, единовременная оплата  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи  | розничная продажа  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                            | 17.11.2017 (дата оценки)   | актуально на дату оценки   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                    | приравнивается к сделке  | оферта   | оферта   | оферта   | оферта   | оферта   | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)  |
| Вид использования  | квартира   | квартира   | квартира   | квартира   | квартира   | квартира   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:  | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут,                   | Отличия не существенные, корректировка не проводилась  |
| адресный ориентир  | микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7 | микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах региона  | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах города   | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| численность населенного пункта, тыс. чел.  | 348,6  | 348,6  | 348,6  | 348,6  | 348,6  | 348,6  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| средняя заработная плата в населённом пункте,  | н/д  | н/д  | н/д  | н/д  | н/д  | н/д  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |

| Элементы сравнения   | Объект оценки                            | Объект-аналог 1                          | Объект-аналог 2                          | Объект-аналог 3                          | Объект-аналог 4                          | Объект-аналог 5                          | Результаты сравнения   |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| руб. в мес.<br>Физические характеристики:  |  |  |  |  |  |  |  |
| класс качества дома  | массовое современное жилье эконом-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости                   | начальная стадия строительства           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости                          | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| этаж расположения  | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат  | 2  | 2  | 2  | 2  | 2  | 2  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м  | 77,85                                    | нет данных                               | Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м   | 85,11                                    | 71,31                                    | 71,31                                    | 71,09                                    | 71,09                                    | 71,31                                    | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь   |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости   | без отделки                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                    | нет данных                               | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                           | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                   | остановка непосредственно рядом          | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие огороженной придомовой территории  | нет                                      | нет                                      | нет                                      | нет                                      | нет                                      | нет                                      | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости                    | стихийная парковка                       | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Видовые характеристики   | отсутствуют                              | отсутствуют                              | отсутствуют                              | отсутствуют                              | отсутствуют                              | отсутствуют                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 156 и объектов-аналогов</b> |  |  |  |  |  |  |  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав                | право по ДУДС                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия финансирования   | полная, единовременная оплата            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия продажи  | розничная продажа                        | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)                            | 17.11.2017 (дата оценки)                 | актуально на дату оценки                 | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                    | приравнивается к сделке                  | оферта                                   | оферта                                   | оферта                                   | оферта                                   | оферта                                   | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)  |
| Вид использования  | квартира                                 | квартира                                 | квартира                                 | квартира                                 | квартира                                 | квартира                                 | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Местоположение:  |  |  |  |  |  |  |  |
| адресный ориентир  | Ханты-Мансийский автономный              | Отличия не существенные, корректировка не проводилась  |

| Элементы сравнения   | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения   |
|--|---|---|---|---|---|---|--|
|  | округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7 | округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | проводилась  |
| типовая зона в пределах региона  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах города   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| численность населенного пункта, тыс. чел.  | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.                            | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Физические характеристики:   |   |   |   |   |   |   |  |
| класс качества дома  | массовое современное жилье эконом-класса  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| физическое состояние дома, в котором находится объект                                | начальная стадия строительства  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| недвижимости материал стен дома, в котором находится объект                          | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| этаж расположения  | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| количество комнат  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м  | 100,95  | нет данных  | Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м   | 104,15  | 103,94  | 103,36  | 103,36  | 103,95  | 103,94  | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь   |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                    | требуется ремонт (отделка отсутствует)  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| тип отделки объекта недвижимости   | без отделки   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                    | нет данных  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                           | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                   | остановка непосредственно рядом   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие огороженной придомовой территории  | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости                    | стихийная парковка  | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Видовые характеристики   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 157 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав                | право по ДУДС   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования   | полная, единовременная оплата   | Отличный нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи  | розничная   | розничная   | розничная   | розничная   | розничная   | розничная   | Отличный нет,  |

| Элементы сравнения   | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения   |
|--|---|---|---|---|---|---|--|
|  | продажа   | продажа   | продажа   | продажа   | продажа   | продажа   | корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)          | 17.11.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                  | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)  |
| Вид использования  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Местоположение:  |   |   |   |   |   |   |  |
| адресный ориентир  | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах региона                                    | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах города                                     | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| численность населенного пункта, тыс. чел.                          | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.          | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Физические характеристики:   |   |   |   |   |   |   |  |
| класс качества дома  | массовое современное жилье эконом-класса  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | начальная стадия строительства  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости        | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| этаж расположения  | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                          | 100,78  | нет данных  | Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 103,98  | 103,94  | 103,36  | 103,36  | 103,95  | 103,94  | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь   |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требуется ремонт (отделка отсутствует)  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без отделки   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                  | нет данных  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью         | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие огороженной  | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |

| Элементы сравнения   | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения   |
|--|---|---|---|---|---|---|--|
| придомовой территории  |   |   |   |   |   |   | проводилась  |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости                    | стихийная парковка  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Видовые характеристики   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 159 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав                | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия финансирования   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия продажи  | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                            | 17.11.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                    | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)  |
| Вид использования  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Местоположение:  |   |   |   |   |   |   |  |
| адресный ориентир  | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах региона  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах города   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| численность населенного пункта, тыс. чел.  | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | 348,6   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.                            | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Физические характеристики:   |   |   |   |   |   |   |  |
| класс качества дома  | массовое современное жилье эконом-класса  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости                   | начальная стадия строительства  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости                          | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| этаж расположения  | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат  | 2   | 2   | 2   | 2   | 2   | 2   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м  | 77,85   | нет данных  | Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м   | 85,11   | 71,31   | 71,31   | 71,09   | 71,09   | 71,31   | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь   |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                    | требует ремонта (отделка отсутствует)   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |

| Элементы сравнения   | Объект оценки                   | Объект-аналог 1                 | Объект-аналог 2                 | Объект-аналог 3                 | Объект-аналог 4                 | Объект-аналог 5                 | Результаты сравнения                      |
|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---|
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без отделки                     | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                  | нет данных                      | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью         | отсутствует                     | отсутствует                     | отсутствует                     | отсутствует                     | отсутствует                     | отсутствует                     | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории                          | нет                             | нет                             | нет                             | нет                             | нет                             | нет                             | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости  | стихийная парковка              | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики   | отсутствуют                     | отсутствуют                     | отсутствуют                     | отсутствуют                     | отсутствуют                     | отсутствуют                     | Отличий нет, корректировка не проводилась |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

### Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 52 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на общую площадь с балконами и лоджиями.

### Описание проведенных корректировок (поправок).

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

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже жилой недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга). Анализ данных представленных в табл. 17 и табл. 27 показывает, что удельная стоимость реальных сделок с жилыми помещениями в районе расположения объектов оценки существенно ниже ценового уровня оферт. Для расчета поправки на условия рынка использовалась зависимость вида

$$П = \left( \frac{M_c}{M_o} - 1 \right) * 100,$$

где

$M_c$  - среднее значение выборки сделок купли-продажи;

$M_o$  - среднее значение выборки оферт.

На основе данных представленных в табл. 17 и табл. 27 получены следующие значения показателей

- медиана выборки сделок купли-продажи – 51 984 руб./кв.м;
- медиана выборки оферт – 60 007 руб./кв.м.

Соответственно величина поправки составляет, с учетом округлений:

$$П = \left( \frac{51\,984}{60\,007} - 1 \right) * 100 = -13,4\%.$$

При проведении настоящей оценки поправка на уторгование принята равной значению (минус) 13,4%.

#### Поправка на физические характеристики (в части поправки на общую площадь с балконами и лоджиями).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с объектами недвижимости. Значения величин поправок на площадь для жилых объектов представлены в табл. 53.

Таблица 53.

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

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

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

Интервал указанного фактора можно определить качественно как «меньше 65 кв. м – от 65 до 100 кв. м – от 100 до 200 кв. м – больше 200 кв. м». Величина поправки по данному фактору для оцениваемых объектов находится в интервале: от (минус) 13% - до (минус) 4% в зависимости от площади объекта.

При проведении настоящей оценки поправка на общую площадь с балконами и лоджиями не применялась для оцениваемых объектов, т.к. объекты-аналоги и оцениваемые объекты находятся в одинаковых группах по площади.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 54.

Таблица 54.

**Результаты корректировки цены объектов-аналогов**

| Наименование показателей   | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 52</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 103,94          | 103,36          | 103,36          | 103,95          | 103,94          |
| Цена, руб.   | 5 899 000,0     | 5 799 000,0     | 5 799 000,0     | 5 799 000,0     | 6 099 000,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 56 754,0        | 56 105,0        | 56 105,0        | 55 786,0        | 58 678,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 49 149,0        | 48 587,0        | 48 587,0        | 48 311,0        | 50 815,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 60</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 103,94          | 103,36          | 103,36          | 103,95          | 103,94          |
| Цена, руб.   | 5 899 000,0     | 5 799 000,0     | 5 799 000,0     | 5 799 000,0     | 6 099 000,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 56 754,0        | 56 105,0        | 56 105,0        | 55 786,0        | 58 678,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 49 149,0        | 48 587,0        | 48 587,0        | 48 311,0        | 50 815,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 61</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 103,94          | 103,36          | 103,36          | 103,95          | 103,94          |
| Цена, руб.   | 5 899 000,0     | 5 799 000,0     | 5 799 000,0     | 5 799 000,0     | 6 099 000,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 56 754,0        | 56 105,0        | 56 105,0        | 55 786,0        | 58 678,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 49 149,0        | 48 587,0        | 48 587,0        | 48 311,0        | 50 815,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 63</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 71,31           | 71,31           | 71,09           | 71,09           | 71,31           |
| Цена, руб.   | 4 249 000,0     | 4 249 000,0     | 4 249 000,0     | 4 199 000,0     | 4 299 000,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 59 585,0        | 59 585,0        | 59 769,0        | 59 066,0        | 60 286,0        |

| Наименование показателей   | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 51 601,0        | 51 601,0        | 51 760,0        | 51 151,0        | 52 208,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 68</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 103,94          | 103,36          | 103,36          | 103,95          | 103,94          |
| Цена, руб.   | 5 899 000,0     | 5 799 000,0     | 5 799 000,0     | 5 799 000,0     | 6 099 000,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 56 754,0        | 56 105,0        | 56 105,0        | 55 786,0        | 58 678,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 49 149,0        | 48 587,0        | 48 587,0        | 48 311,0        | 50 815,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 69</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 103,94          | 103,36          | 103,36          | 103,95          | 103,94          |
| Цена, руб.   | 5 899 000,0     | 5 799 000,0     | 5 799 000,0     | 5 799 000,0     | 6 099 000,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 56 754,0        | 56 105,0        | 56 105,0        | 55 786,0        | 58 678,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 49 149,0        | 48 587,0        | 48 587,0        | 48 311,0        | 50 815,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 74</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 71,31           | 71,31           | 71,09           | 71,09           | 71,31           |
| Цена, руб.   | 4 249 000,0     | 4 249 000,0     | 4 249 000,0     | 4 199 000,0     | 4 299 000,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 59 585,0        | 59 585,0        | 59 769,0        | 59 066,0        | 60 286,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 51 601,0        | 51 601,0        | 51 760,0        | 51 151,0        | 52 208,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 77</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 103,94          | 103,36          | 103,36          | 103,95          | 103,94          |
| Цена, руб.   | 5 899 000,0     | 5 799 000,0     | 5 799 000,0     | 5 799 000,0     | 6 099 000,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 56 754,0        | 56 105,0        | 56 105,0        | 55 786,0        | 58 678,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 49 149,0        | 48 587,0        | 48 587,0        | 48 311,0        | 50 815,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 82</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 71,31           | 71,31           | 71,09           | 71,09           | 71,31           |
| Цена, руб.   | 4 249 000,0     | 4 249 000,0     | 4 249 000,0     | 4 199 000,0     | 4 299 000,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 59 585,0        | 59 585,0        | 59 769,0        | 59 066,0        | 60 286,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 51 601,0        | 51 601,0        | 51 760,0        | 51 151,0        | 52 208,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 85</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 103,94          | 103,36          | 103,36          | 103,95          | 103,94          |
| Цена, руб.   | 5 899 000,0     | 5 799 000,0     | 5 799 000,0     | 5 799 000,0     | 6 099 000,0     |

| Наименование показателей  | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 56 754,0        | 56 105,0        | 56 105,0        | 55 786,0        | 58 678,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                      | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 49 149,0        | 48 587,0        | 48 587,0        | 48 311,0        | 50 815,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 87</b>  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м  | 71,31           | 71,31           | 71,09           | 71,09           | 71,31           |
| Цена, руб.  | 4 249 000,0     | 4 249 000,0     | 4 249 000,0     | 4 199 000,0     | 4 299 000,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 59 585,0        | 59 585,0        | 59 769,0        | 59 066,0        | 60 286,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                      | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 51 601,0        | 51 601,0        | 51 760,0        | 51 151,0        | 52 208,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 92</b>  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м  | 103,94          | 103,36          | 103,36          | 103,95          | 103,94          |
| Цена, руб.  | 5 899 000,0     | 5 799 000,0     | 5 799 000,0     | 5 799 000,0     | 6 099 000,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 56 754,0        | 56 105,0        | 56 105,0        | 55 786,0        | 58 678,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                      | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 49 149,0        | 48 587,0        | 48 587,0        | 48 311,0        | 50 815,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 95</b>  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м  | 71,31           | 71,31           | 71,09           | 71,09           | 71,31           |
| Цена, руб.  | 4 249 000,0     | 4 249 000,0     | 4 249 000,0     | 4 199 000,0     | 4 299 000,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 59 585,0        | 59 585,0        | 59 769,0        | 59 066,0        | 60 286,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                      | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 51 601,0        | 51 601,0        | 51 760,0        | 51 151,0        | 52 208,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 101</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м  | 103,94          | 103,36          | 103,36          | 103,95          | 103,94          |
| Цена, руб.  | 5 899 000,0     | 5 799 000,0     | 5 799 000,0     | 5 799 000,0     | 6 099 000,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 56 754,0        | 56 105,0        | 56 105,0        | 55 786,0        | 58 678,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                      | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 49 149,0        | 48 587,0        | 48 587,0        | 48 311,0        | 50 815,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 103</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м  | 71,31           | 71,31           | 71,09           | 71,09           | 71,31           |
| Цена, руб.  | 4 249 000,0     | 4 249 000,0     | 4 249 000,0     | 4 199 000,0     | 4 299 000,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 59 585,0        | 59 585,0        | 59 769,0        | 59 066,0        | 60 286,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                      | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 51 601,0        | 51 601,0        | 51 760,0        | 51 151,0        | 52 208,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 140</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м  | 103,94          | 103,36          | 103,36          | 103,95          | 103,94          |

| Наименование показателей  | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Цена, руб.  | 5 899 000,0     | 5 799 000,0     | 5 799 000,0     | 5 799 000,0     | 6 099 000,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 56 754,0        | 56 105,0        | 56 105,0        | 55 786,0        | 58 678,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                      | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 49 149,0        | 48 587,0        | 48 587,0        | 48 311,0        | 50 815,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 146</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м  | 71,31           | 71,31           | 71,09           | 71,09           | 71,31           |
| Цена, руб.  | 4 249 000,0     | 4 249 000,0     | 4 249 000,0     | 4 199 000,0     | 4 299 000,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 59 585,0        | 59 585,0        | 59 769,0        | 59 066,0        | 60 286,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                      | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 51 601,0        | 51 601,0        | 51 760,0        | 51 151,0        | 52 208,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 154</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м  | 71,31           | 71,31           | 71,09           | 71,09           | 71,31           |
| Цена, руб.  | 4 249 000,0     | 4 249 000,0     | 4 249 000,0     | 4 199 000,0     | 4 299 000,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 59 585,0        | 59 585,0        | 59 769,0        | 59 066,0        | 60 286,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                      | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 51 601,0        | 51 601,0        | 51 760,0        | 51 151,0        | 52 208,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 156</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м  | 103,94          | 103,36          | 103,36          | 103,95          | 103,94          |
| Цена, руб.  | 5 899 000,0     | 5 799 000,0     | 5 799 000,0     | 5 799 000,0     | 6 099 000,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 56 754,0        | 56 105,0        | 56 105,0        | 55 786,0        | 58 678,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                      | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 49 149,0        | 48 587,0        | 48 587,0        | 48 311,0        | 50 815,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 157</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м  | 103,94          | 103,36          | 103,36          | 103,95          | 103,94          |
| Цена, руб.  | 5 899 000,0     | 5 799 000,0     | 5 799 000,0     | 5 799 000,0     | 6 099 000,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 56 754,0        | 56 105,0        | 56 105,0        | 55 786,0        | 58 678,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                      | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 49 149,0        | 48 587,0        | 48 587,0        | 48 311,0        | 50 815,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 159</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м  | 71,31           | 71,31           | 71,09           | 71,09           | 71,31           |
| Цена, руб.  | 4 249 000,0     | 4 249 000,0     | 4 249 000,0     | 4 199 000,0     | 4 299 000,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 59 585,0        | 59 585,0        | 59 769,0        | 59 066,0        | 60 286,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                      | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           | -13,4           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 51 601,0        | 51 601,0        | 51 760,0        | 51 151,0        | 52 208,0        |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки.

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

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

В настоящем Отчете расчет стоимости объектов, права на которые оцениваются, полученной на основе использования сравнительного подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

*Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.*

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

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

где:

$D$  - удельный вес объекта-аналога;

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

$q$  - отклонение по данному объекту-аналогу;

$n$  - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов недвижимости, права на которые оцениваются, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 55.

**Таблица 55.**

**Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов недвижимости, права на которые оцениваются**

| Наименование показателей  | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 52</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 56 754          | 56 105          | 56 105          | 55 786          | 58 678          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 49 149          | 48 587          | 48 587          | 48 311          | 50 815          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 7 605           | 7 518           | 7 518           | 7 475           | 7 863           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 37 979          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 19,9939         | 20,0512         | 20,0512         | 20,0795         | 19,8241         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 49 100          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 60</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 56 754          | 56 105          | 56 105          | 55 786          | 58 678          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 49 149          | 48 587          | 48 587          | 48 311          | 50 815          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 7 605           | 7 518           | 7 518           | 7 475           | 7 863           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 37 979          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 19,9939         | 20,0512         | 20,0512         | 20,0795         | 19,8241         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 49 100          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 61</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 56 754          | 56 105          | 56 105          | 55 786          | 58 678          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 49 149          | 48 587          | 48 587          | 48 311          | 50 815          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 7 605           | 7 518           | 7 518           | 7 475           | 7 863           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 37 979          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 19,9939         | 20,0512         | 20,0512         | 20,0795         | 19,8241         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 49 100          |                 |                 |                 |                 |

| Наименование показателей  | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 63</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 59 585          | 59 585          | 59 769          | 59 066          | 60 286          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 51 601          | 51 601          | 51 760          | 51 151          | 52 208          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 7 984           | 7 984           | 8 009           | 7 915           | 8 078           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 39 970          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0063         | 20,0063         | 19,9906         | 20,0494         | 19,9475         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 51 700          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 68</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 56 754          | 56 105          | 56 105          | 55 786          | 58 678          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 49 149          | 48 587          | 48 587          | 48 311          | 50 815          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 7 605           | 7 518           | 7 518           | 7 475           | 7 863           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 37 979          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 19,9939         | 20,0512         | 20,0512         | 20,0795         | 19,8241         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 49 100          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 69</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 56 754          | 56 105          | 56 105          | 55 786          | 58 678          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 49 149          | 48 587          | 48 587          | 48 311          | 50 815          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 7 605           | 7 518           | 7 518           | 7 475           | 7 863           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 37 979          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 19,9939         | 20,0512         | 20,0512         | 20,0795         | 19,8241         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 49 100          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 74</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 59 585          | 59 585          | 59 769          | 59 066          | 60 286          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 51 601          | 51 601          | 51 760          | 51 151          | 52 208          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 7 984           | 7 984           | 8 009           | 7 915           | 8 078           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 39 970          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0063         | 20,0063         | 19,9906         | 20,0494         | 19,9475         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 51 700          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 77</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 56 754          | 56 105          | 56 105          | 55 786          | 58 678          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 49 149          | 48 587          | 48 587          | 48 311          | 50 815          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 7 605           | 7 518           | 7 518           | 7 475           | 7 863           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 37 979          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 19,9939         | 20,0512         | 20,0512         | 20,0795         | 19,8241         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 49 100          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 82</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 59 585          | 59 585          | 59 769          | 59 066          | 60 286          |

| Наименование показателей   | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.   | 51 601          | 51 601          | 51 760          | 51 151          | 52 208          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.   | 7 984           | 7 984           | 8 009           | 7 915           | 8 078           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м   | 39 970          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %  | 20,0063         | 20,0063         | 19,9906         | 20,0494         | 19,9475         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                      | 51 700          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 85</b>  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.   | 56 754          | 56 105          | 56 105          | 55 786          | 58 678          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.   | 49 149          | 48 587          | 48 587          | 48 311          | 50 815          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.   | 7 605           | 7 518           | 7 518           | 7 475           | 7 863           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м   | 37 979          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %  | 19,9939         | 20,0512         | 20,0512         | 20,0795         | 19,8241         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                      | 49 100          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 87</b>  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.   | 59 585          | 59 585          | 59 769          | 59 066          | 60 286          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.   | 51 601          | 51 601          | 51 760          | 51 151          | 52 208          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.   | 7 984           | 7 984           | 8 009           | 7 915           | 8 078           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м   | 39 970          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %  | 20,0063         | 20,0063         | 19,9906         | 20,0494         | 19,9475         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                      | 51 700          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 92</b>  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.   | 56 754          | 56 105          | 56 105          | 55 786          | 58 678          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.   | 49 149          | 48 587          | 48 587          | 48 311          | 50 815          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.   | 7 605           | 7 518           | 7 518           | 7 475           | 7 863           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м   | 37 979          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %  | 19,9939         | 20,0512         | 20,0512         | 20,0795         | 19,8241         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                      | 49 100          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 95</b>  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.   | 59 585          | 59 585          | 59 769          | 59 066          | 60 286          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.   | 51 601          | 51 601          | 51 760          | 51 151          | 52 208          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.   | 7 984           | 7 984           | 8 009           | 7 915           | 8 078           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м   | 39 970          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %  | 20,0063         | 20,0063         | 19,9906         | 20,0494         | 19,9475         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                      | 51 700          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 101</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.   | 56 754          | 56 105          | 56 105          | 55 786          | 58 678          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.   | 49 149          | 48 587          | 48 587          | 48 311          | 50 815          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.   | 7 605           | 7 518           | 7 518           | 7 475           | 7 863           |

| Наименование показателей   | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Суммарное отклонение, руб./кв. м   | 37 979          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %  | 19,9939         | 20,0512         | 20,0512         | 20,0795         | 19,8241         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                      | 49 100          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 103</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.   | 59 585          | 59 585          | 59 769          | 59 066          | 60 286          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.   | 51 601          | 51 601          | 51 760          | 51 151          | 52 208          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.   | 7 984           | 7 984           | 8 009           | 7 915           | 8 078           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м   | 39 970          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %  | 20,0063         | 20,0063         | 19,9906         | 20,0494         | 19,9475         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                      | 51 700          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 140</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.   | 56 754          | 56 105          | 56 105          | 55 786          | 58 678          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.   | 49 149          | 48 587          | 48 587          | 48 311          | 50 815          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.   | 7 605           | 7 518           | 7 518           | 7 475           | 7 863           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м   | 37 979          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %  | 19,9939         | 20,0512         | 20,0512         | 20,0795         | 19,8241         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                      | 49 100          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 146</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.   | 59 585          | 59 585          | 59 769          | 59 066          | 60 286          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.   | 51 601          | 51 601          | 51 760          | 51 151          | 52 208          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.   | 7 984           | 7 984           | 8 009           | 7 915           | 8 078           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м   | 39 970          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %  | 20,0063         | 20,0063         | 19,9906         | 20,0494         | 19,9475         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                      | 51 700          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 154</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.   | 59 585          | 59 585          | 59 769          | 59 066          | 60 286          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.   | 51 601          | 51 601          | 51 760          | 51 151          | 52 208          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.   | 7 984           | 7 984           | 8 009           | 7 915           | 8 078           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м   | 39 970          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %  | 20,0063         | 20,0063         | 19,9906         | 20,0494         | 19,9475         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                      | 51 700          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 156</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.   | 56 754          | 56 105          | 56 105          | 55 786          | 58 678          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.   | 49 149          | 48 587          | 48 587          | 48 311          | 50 815          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.   | 7 605           | 7 518           | 7 518           | 7 475           | 7 863           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м   | 37 979          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %  | 19,9939         | 20,0512         | 20,0512         | 20,0795         | 19,8241         |

| Наименование показателей   | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                      | 49 100          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 157</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.   | 56 754          | 56 105          | 56 105          | 55 786          | 58 678          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.   | 49 149          | 48 587          | 48 587          | 48 311          | 50 815          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.   | 7 605           | 7 518           | 7 518           | 7 475           | 7 863           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м   | 37 979          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %  | 19,9939         | 20,0512         | 20,0512         | 20,0795         | 19,8241         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                      | 49 100          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 159</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.   | 59 585          | 59 585          | 59 769          | 59 066          | 60 286          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.   | 51 601          | 51 601          | 51 760          | 51 151          | 52 208          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.   | 7 984           | 7 984           | 8 009           | 7 915           | 8 078           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м   | 39 970          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %  | 20,0063         | 20,0063         | 19,9906         | 20,0494         | 19,9475         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                      | 51 700          |                 |                 |                 |                 |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

#### Расчет стоимости объектов оценки.

Стоимость имущественных прав на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{под},$$

где:

$S_{об.}$  – общая площадь объекта недвижимости (с учетом площадей балконов и лоджий), права на который оцениваются, кв. м;

$C_{под}$  – удельная стоимость объекта недвижимости, права на который оцениваются, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости имущественных прав на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 56.

Таблица 56.

**Результаты расчета стоимости имущественных прав на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода**

| Этаж | № квартиры | Кол-во комнат | Проектная общая площадь с балконами, кв.м. | Удельная стоимость, руб./кв.м | Стоимость (с учетом округлений), руб. |
|------|------------|---------------|--|-------------------------------|---------------------------------------|
| 9    | 52         | 3             | 104,15                                     | 49 100                        | 5 113 765                             |
| 10   | 60         | 3             | 104,15                                     | 49 100                        | 5 113 765                             |
| 10   | 61         | 3             | 103,98                                     | 49 100                        | 5 105 418                             |
| 10   | 63         | 2             | 85,11                                      | 51 700                        | 4 400 187                             |
| 11   | 68         | 3             | 104,15                                     | 49 100                        | 5 113 765                             |
| 11   | 69         | 3             | 103,98                                     | 49 100                        | 5 105 418                             |
| 12   | 74         | 2             | 85,11                                      | 51 700                        | 4 400 187                             |
| 12   | 77         | 3             | 103,98                                     | 49 100                        | 5 105 418                             |
| 13   | 82         | 2             | 85,11                                      | 51 700                        | 4 400 187                             |
| 13   | 85         | 3             | 103,98                                     | 49 100                        | 5 105 418                             |
| 13   | 87         | 2             | 85,11                                      | 51 700                        | 4 400 187                             |

| Этаж          | № квартиры | Кол-во комнат | Проектная общая площадь с балконами, кв.м. | Удельная стоимость, руб./кв.м | Стоимость (с учетом округлений), руб. |
|---------------|------------|---------------|--|-------------------------------|---------------------------------------|
| 14            | 92         | 3             | 104,15                                     | 49 100                        | 5 113 765                             |
| 14            | 95         | 2             | 85,11                                      | 51 700                        | 4 400 187                             |
| 15            | 101        | 3             | 103,98                                     | 49 100                        | 5 105 418                             |
| 15            | 103        | 2             | 85,11                                      | 51 700                        | 4 400 187                             |
| 20            | 140        | 3             | 104,15                                     | 49 100                        | 5 113 765                             |
| 21            | 146        | 2             | 85,11                                      | 51 700                        | 4 400 187                             |
| 22            | 154        | 2             | 85,11                                      | 51 700                        | 4 400 187                             |
| 22            | 156        | 3             | 104,15                                     | 49 100                        | 5 113 765                             |
| 22            | 157        | 3             | 103,98                                     | 49 100                        | 5 105 418                             |
| 22            | 159        | 2             | 85,11                                      | 51 700                        | 4 400 187                             |
| <b>ИТОГО:</b> |            |               | <b>2 014,77</b>                            |                               | <b>100 916 781</b>                    |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

## 6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

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

## 6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

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

## 6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки

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

Результаты расчета справедливой стоимости прав требования из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/7-1/1 на жилые помещения, общей проектной площадью 2014,77 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Результаты расчета стоимости имущественных прав на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности

| № дома | Условный (строительный) номер объектов долевого строительства | Этаж | Общая площадь, кв.м | Справедливая стоимость, руб. |
|--------|---|------|---------------------|------------------------------|
| 7      | 52  | 9    | 104,15              | 5 113 765                    |
| 7      | 60  | 10   | 104,15              | 5 113 765                    |
| 7      | 61  | 10   | 103,98              | 5 105 418                    |
| 7      | 63  | 10   | 85,11               | 4 400 187                    |
| 7      | 68  | 11   | 104,15              | 5 113 765                    |
| 7      | 69  | 11   | 103,98              | 5 105 418                    |
| 7      | 74  | 12   | 85,11               | 4 400 187                    |
| 7      | 77  | 12   | 103,98              | 5 105 418                    |
| 7      | 82  | 13   | 85,11               | 4 400 187                    |
| 7      | 85  | 13   | 103,98              | 5 105 418                    |
| 7      | 87  | 13   | 85,11               | 4 400 187                    |

| № дома       | Условный<br>(строительный) номер<br>объектов долевого<br>строительства | Этаж | Общая площадь, кв.м | Справедливая<br>стоимость, руб. |
|--------------|--|------|---------------------|---------------------------------|
| 7            | 92   | 14   | 104,15              | 5 113 765                       |
| 7            | 95   | 14   | 85,11               | 4 400 187                       |
| 7            | 101  | 15   | 103,98              | 5 105 418                       |
| 7            | 103  | 15   | 85,11               | 4 400 187                       |
| 7            | 140  | 20   | 104,15              | 5 113 765                       |
| 7            | 146  | 21   | 85,11               | 4 400 187                       |
| 7            | 154  | 22   | 85,11               | 4 400 187                       |
| 7            | 156  | 22   | 104,15              | 5 113 765                       |
| 7            | 157  | 22   | 103,98              | 5 105 418                       |
| 7            | 159  | 22   | 85,11               | 4 400 187                       |
| <b>ИТОГО</b> |  |      | <b>2 014,77</b>     | <b>100 916 781</b>              |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

**РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ**

Итоговая величина справедливой стоимости прав требования из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/7-1/1 на жилые помещения, общей проектной площадью 2014,77 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

**100 916 781**

*(Сто миллионов девятьсот шестнадцать тысяч семьсот восемьдесят один) рубль,*

В ТОМ ЧИСЛЕ:

| № дома | Условный (строительный) номер объектов долевого строительства | Этаж | Общая площадь, кв.м | Итоговая величина стоимости, руб. |
|--------|---|------|---------------------|-----------------------------------|
| 7      | 52  | 9    | 104,15              | 5 113 765                         |
| 7      | 60  | 10   | 104,15              | 5 113 765                         |
| 7      | 61  | 10   | 103,98              | 5 105 418                         |
| 7      | 63  | 10   | 85,11               | 4 400 187                         |
| 7      | 68  | 11   | 104,15              | 5 113 765                         |
| 7      | 69  | 11   | 103,98              | 5 105 418                         |
| 7      | 74  | 12   | 85,11               | 4 400 187                         |
| 7      | 77  | 12   | 103,98              | 5 105 418                         |
| 7      | 82  | 13   | 85,11               | 4 400 187                         |
| 7      | 85  | 13   | 103,98              | 5 105 418                         |
| 7      | 87  | 13   | 85,11               | 4 400 187                         |
| 7      | 92  | 14   | 104,15              | 5 113 765                         |
| 7      | 95  | 14   | 85,11               | 4 400 187                         |
| 7      | 101   | 15   | 103,98              | 5 105 418                         |
| 7      | 103   | 15   | 85,11               | 4 400 187                         |
| 7      | 140   | 20   | 104,15              | 5 113 765                         |
| 7      | 146   | 21   | 85,11               | 4 400 187                         |
| 7      | 154   | 22   | 85,11               | 4 400 187                         |
| 7      | 156   | 22   | 104,15              | 5 113 765                         |
| 7      | 157   | 22   | 103,98              | 5 105 418                         |
| 7      | 159   | 22   | 85,11               | 4 400 187                         |

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

Оценщик

В.И. Илюхин

Генеральный директор



Р.С. Луценко

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

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

**2. Справочная литература**

1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг», при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.
2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения (в том числе и для условий кризиса)
3. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.
4. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
5. Сборник рыночных корректировок СРК-2016 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
6. Интернет-ресурсы: [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru), <http://www.azbuka.ru/>, <http://www.ocenchik.ru>, <http://www.inbico.ru>, [www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru), <https://portal.rosreestr.ru> и др.

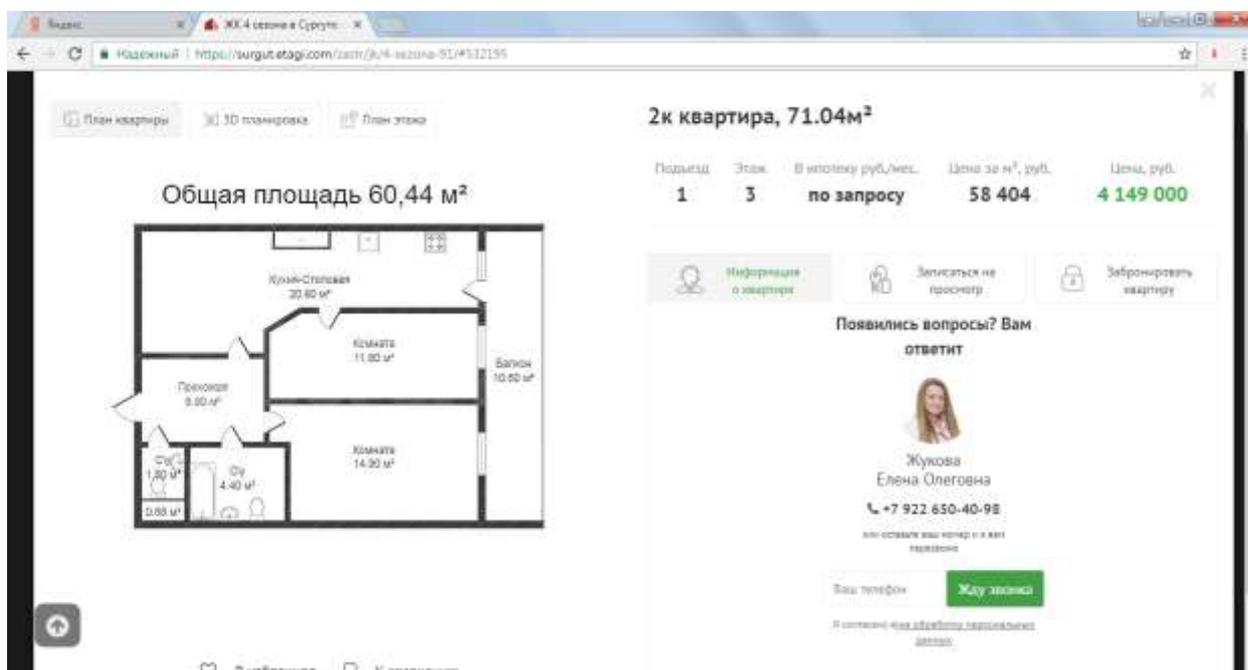
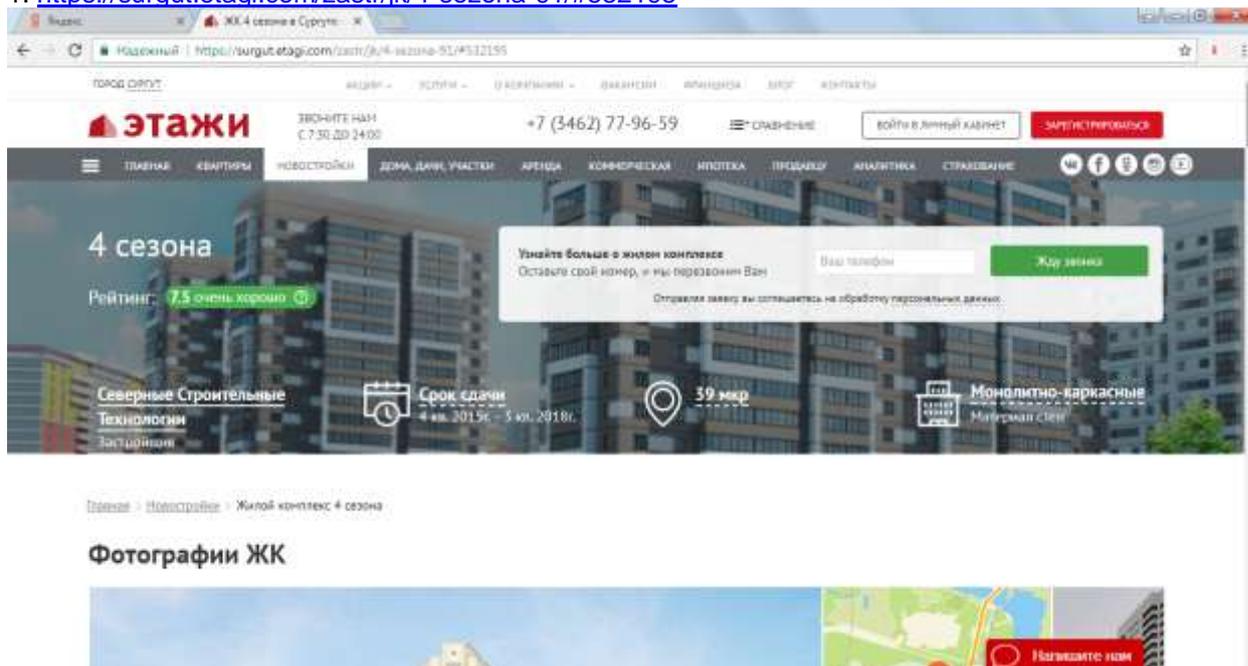
**3. Методическая литература**

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

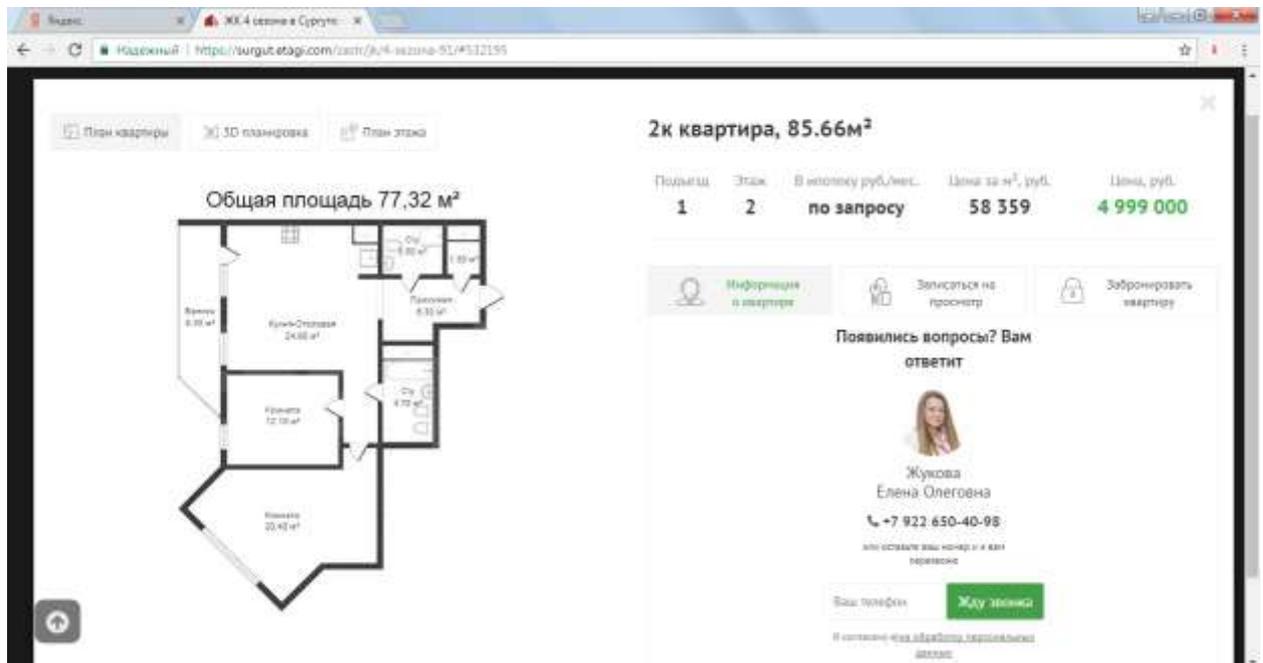
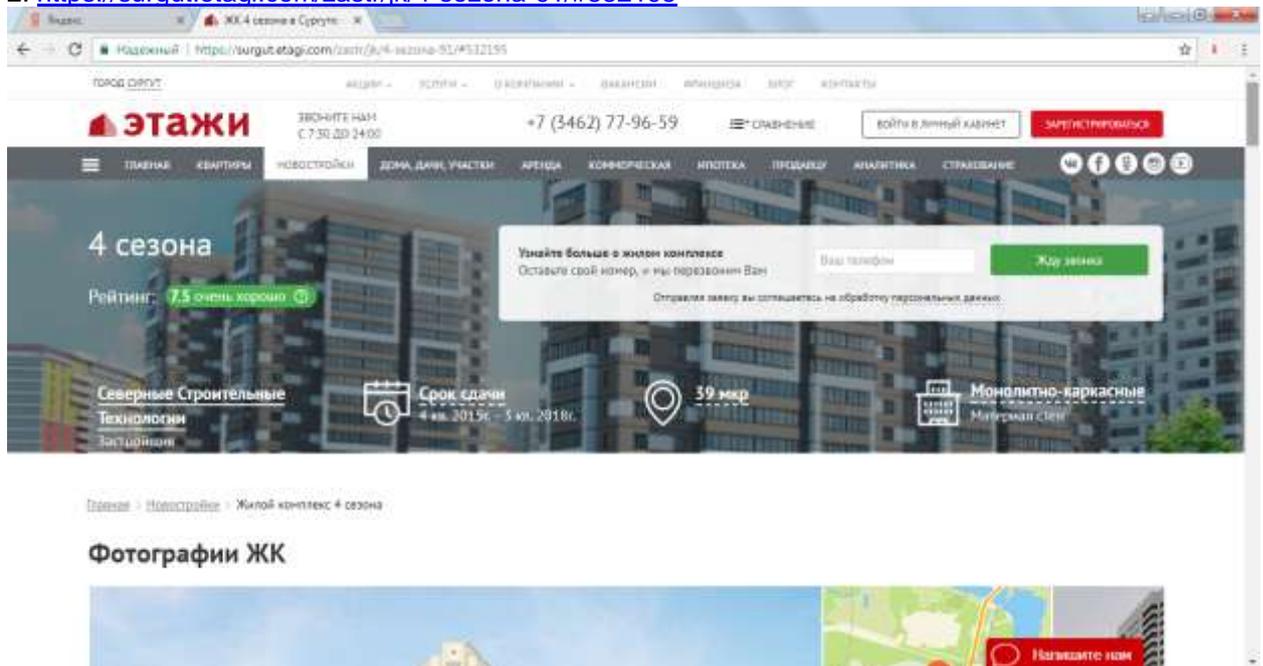
**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**  
**ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ**  
**ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

### Двухкомнатные квартиры

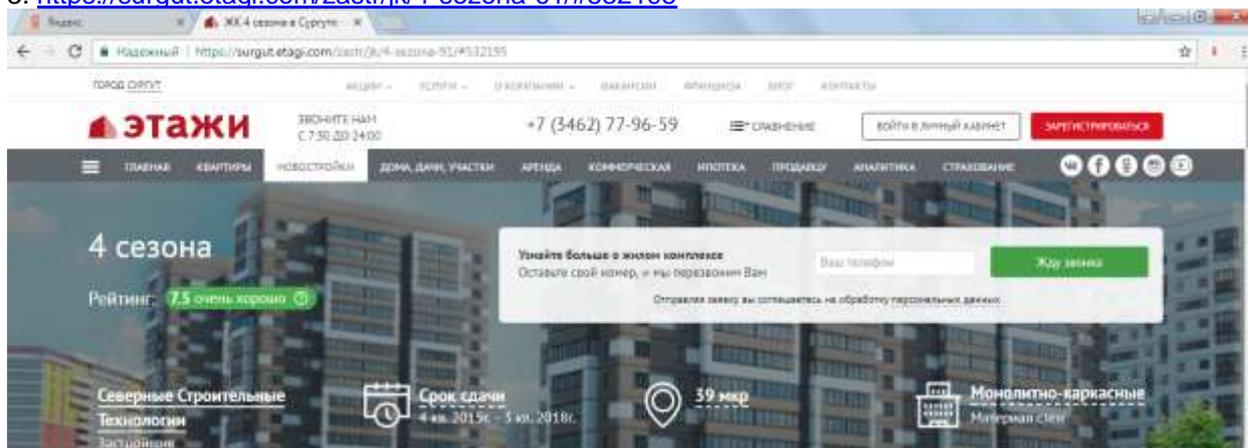
1. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/4-sezona-91/#532195>



2. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/4-sezona-91/#532195>

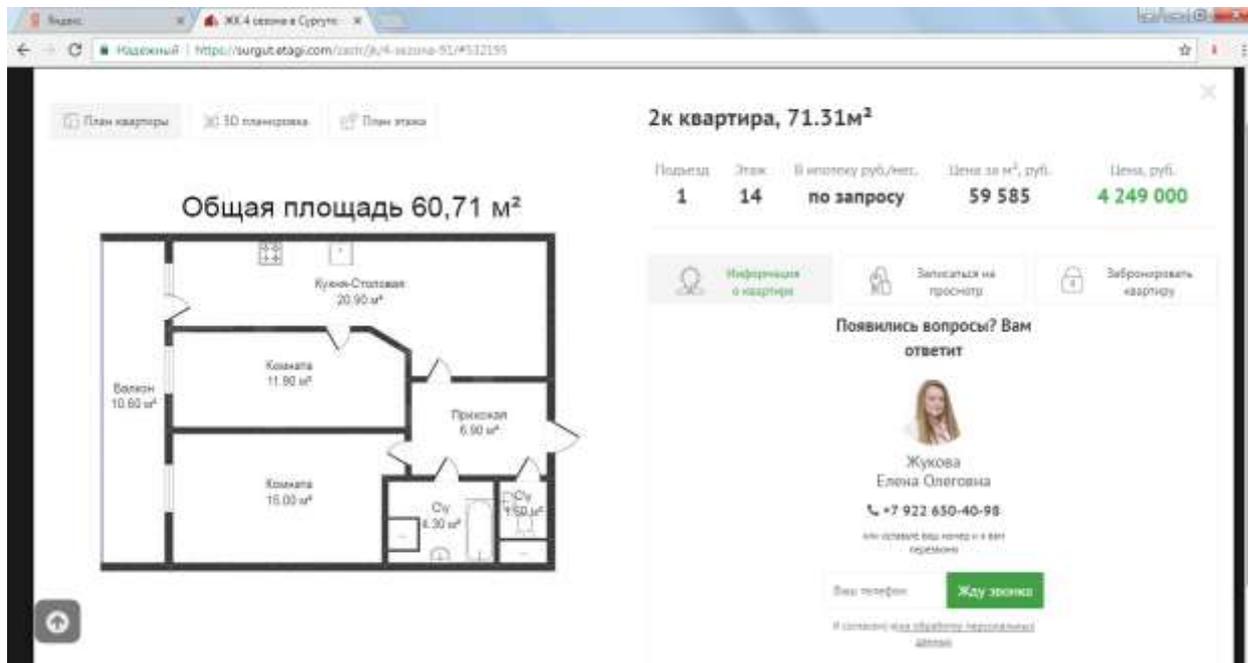


3. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/4-sezona-91/#532195>

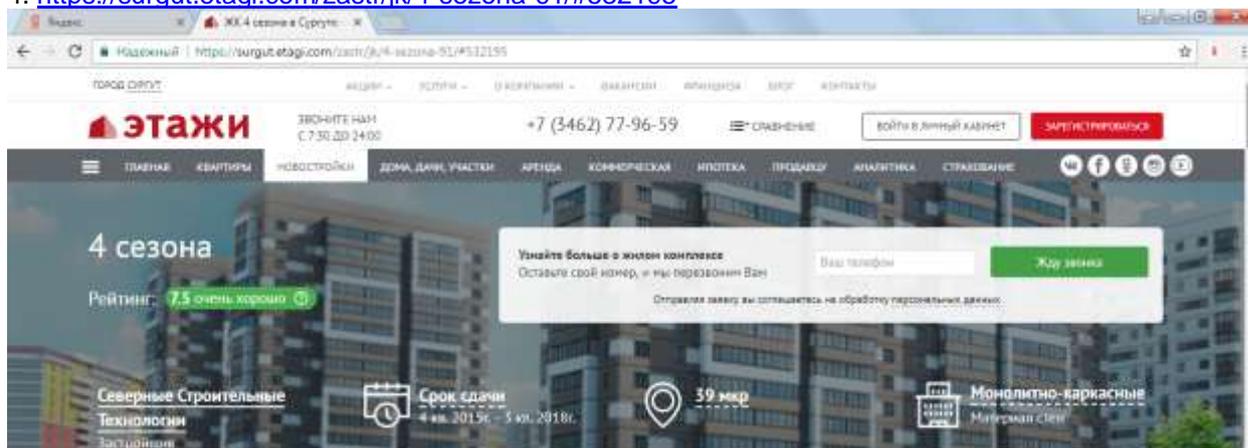


Планинг > Новостройки > Жилой комплекс 4 сезона

Фотографии ЖК

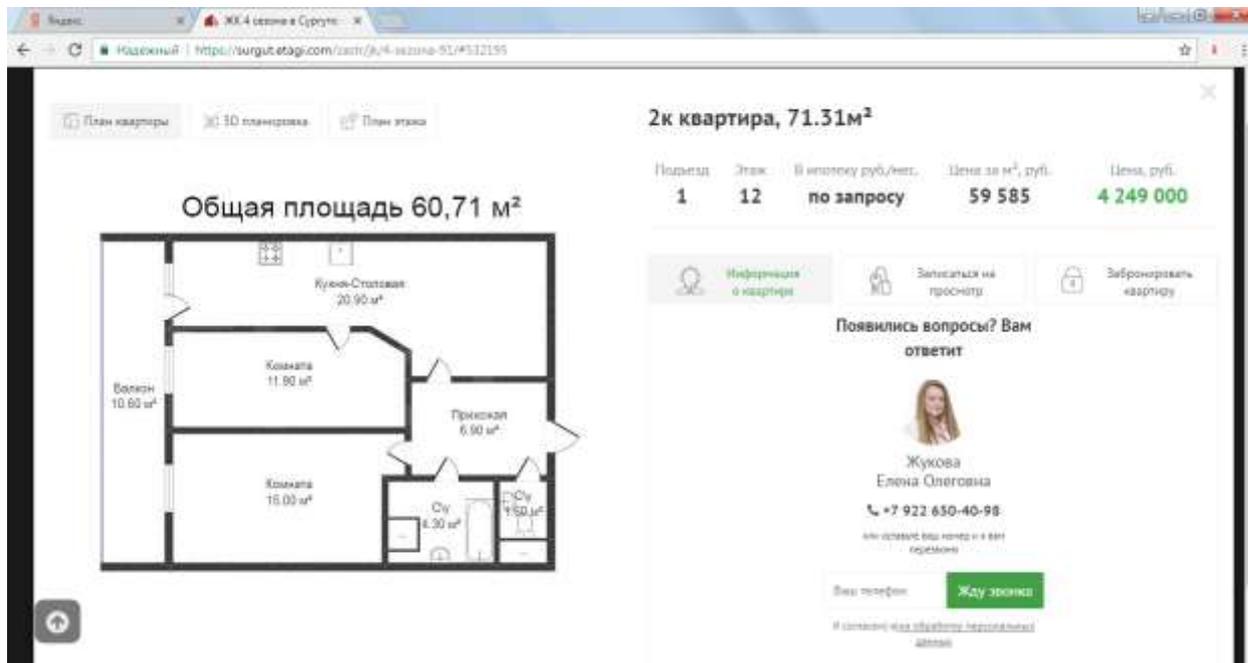


4. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/4-sezona-91/#532195>

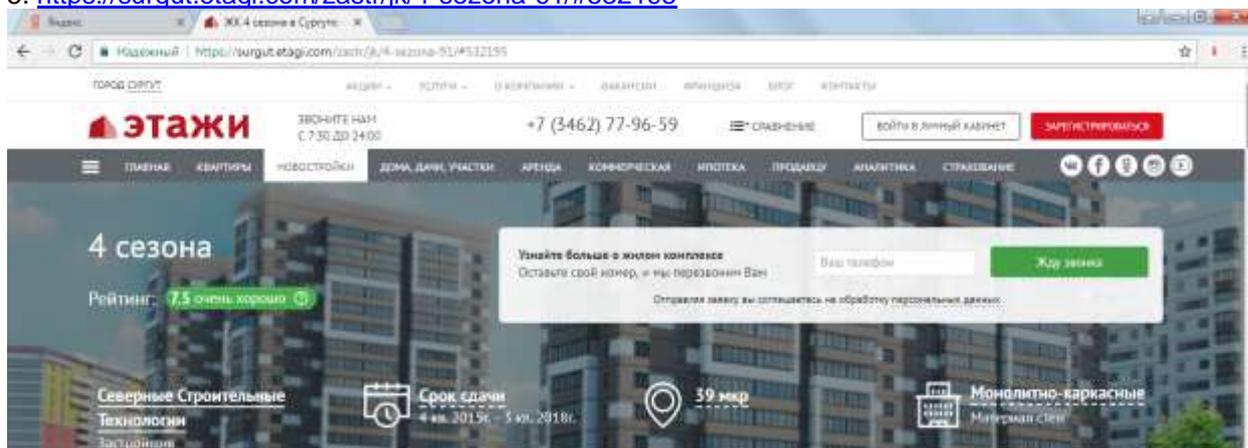


Этажи > Новостройки > Жилой комплекс 4 сезона

Фотографии ЖК

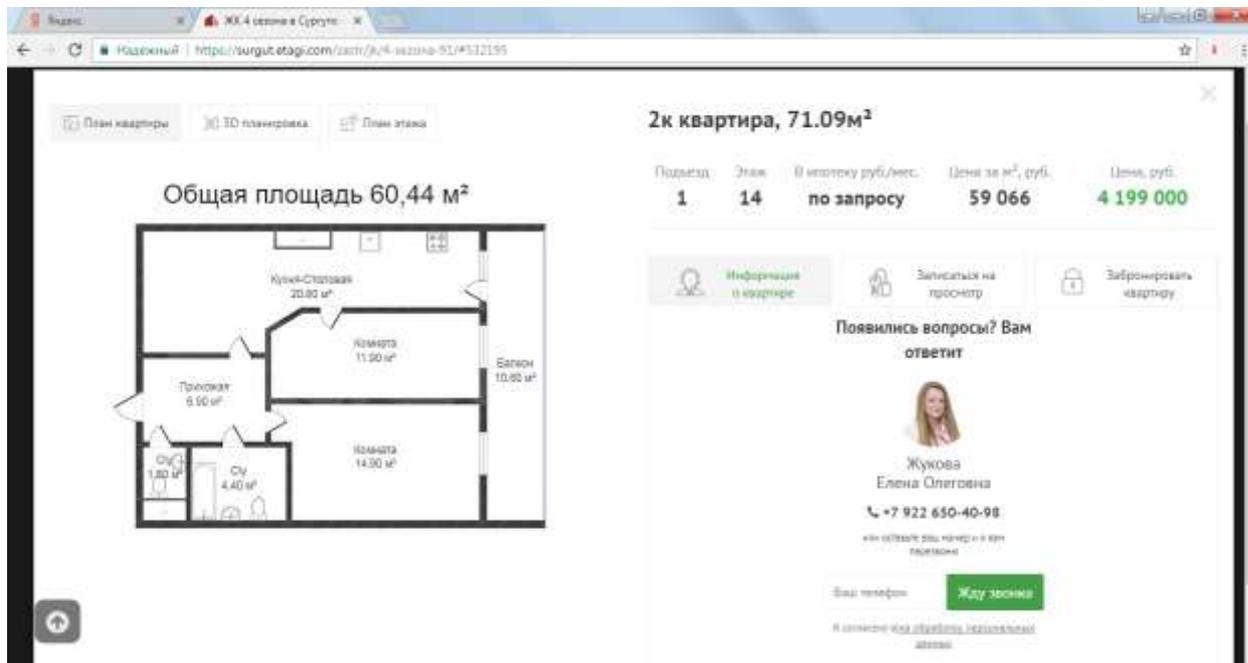


5. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/4-sezona-91/#532195>

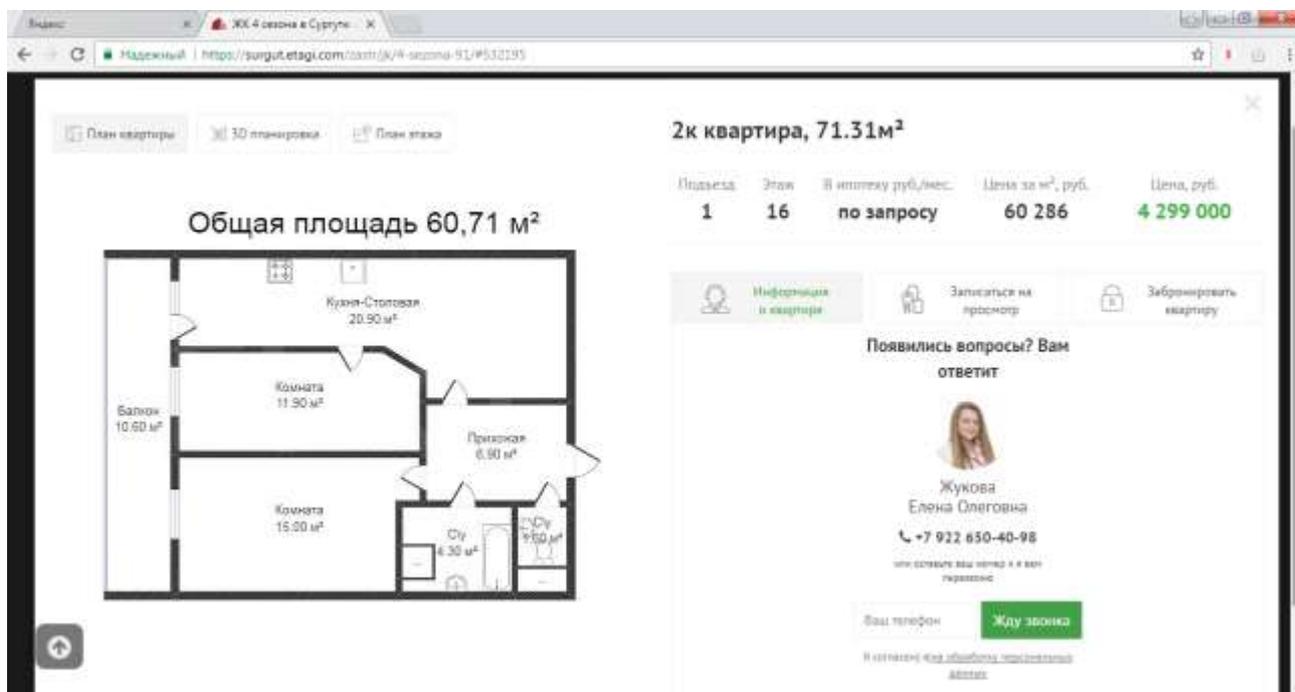
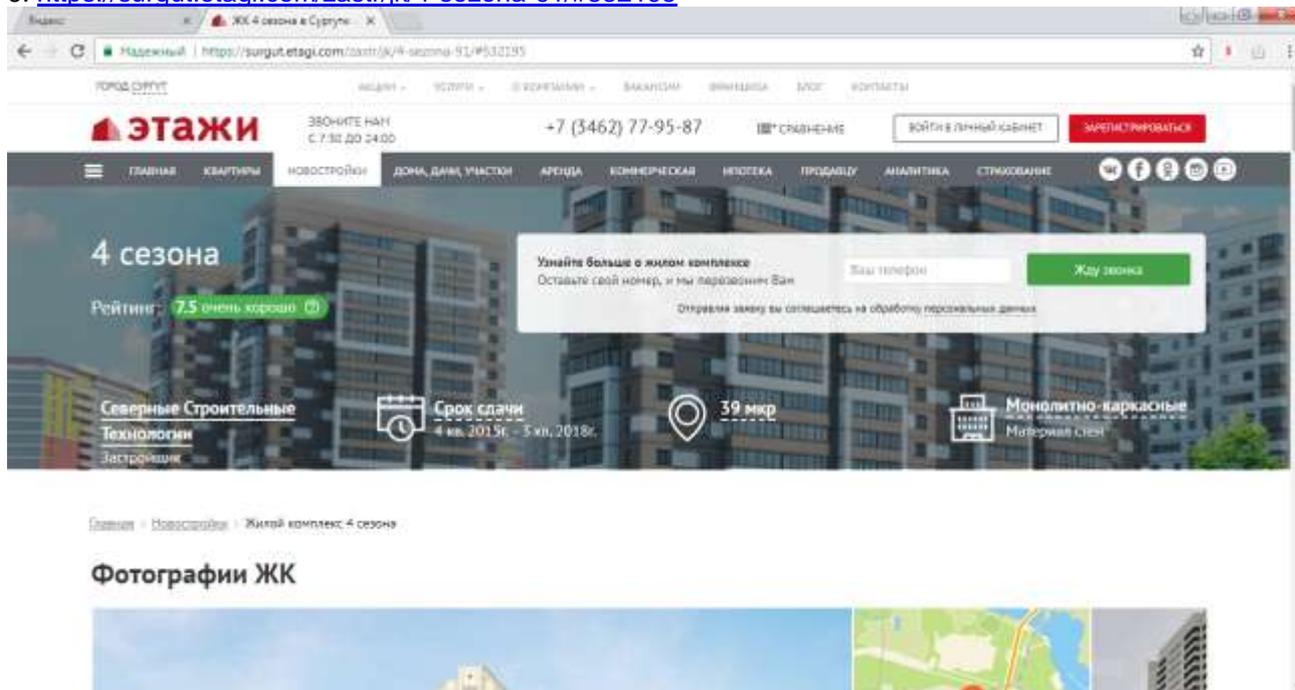


Этажи > Новостройки > Жилой комплекс 4 сезона

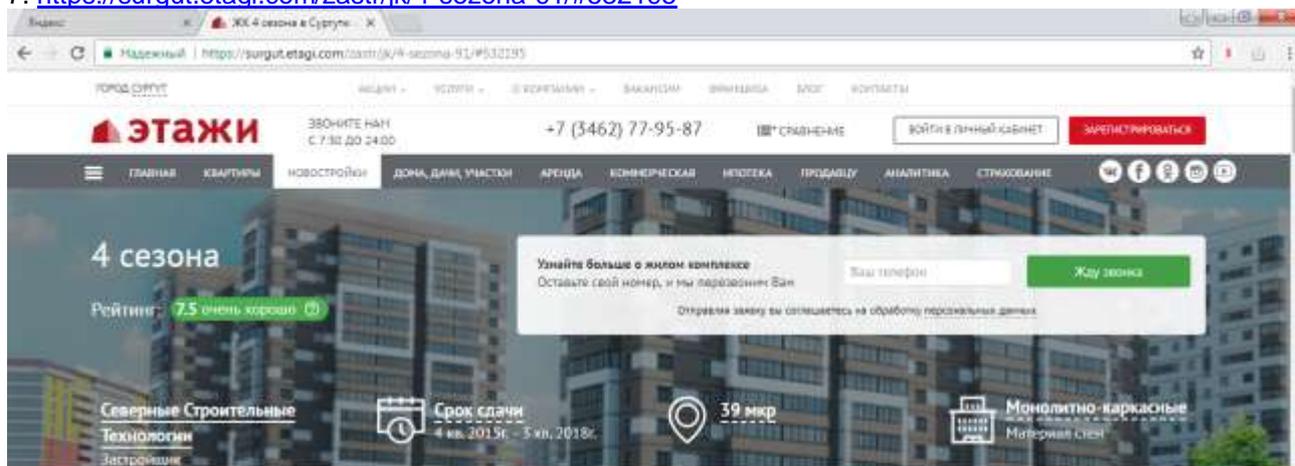
### Фотографии ЖК



6. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/4-sezona-91/#532195>

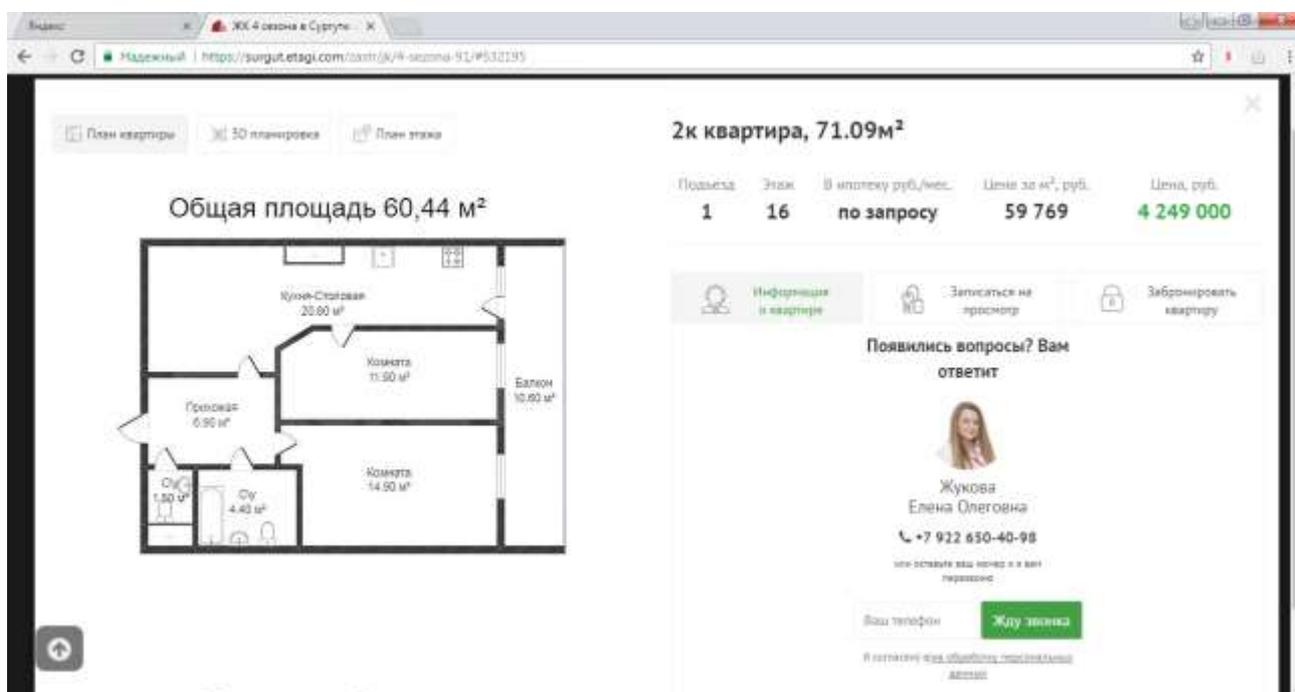


7. <https://surgut.etsgi.com/zastr/jk/4-sezona-91/#532195>



Главная > Новостройки > Жилый комплекс 4 сезона

### Фотографии ЖК



## Трёхкомнатные квартиры

1. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/4-sezona-91/#532195>

город сургут | ЖК 4 сезона в Сургуте

**ЭТАЖИ** ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 77-96-59

Узнайте больше о жилом комплексе  
Оставьте свой номер, и мы перезвоним Вам

Ваш телефон

Отправка заявки вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Северные Строительные Технологии  
Технологии  
Застойщики

Срок сдачи  
4 кв. 2019г - 1 кв. 2018г

39 мкр

Монолитно-каркасные  
Материал Стен

Панель > Новостройка > Жилой комплекс 4 сезона

### Фотографии ЖК

План квартиры | 3Д планировка | План этажа

Общая площадь 100,2 м²

Кухня 10,22 м²  
Коридор 3,88 м²  
Комната 13,22 м²  
Комната 13,22 м²  
Ванная 6,22 м²  
Балкон 3,00 м²  
Прихожая 1,80 м²

**3к квартира, 103.95м²**

| Подъезд | Этаж | В месяц руб./мес. | Цена за м², руб. | Цена, руб. |
|---------|------|-------------------|------------------|------------|
| 1       | 3    | по запросу        | 55 786           | 5 799 000  |

Информация о квартире | Записаться на просмотр | Забронировать квартиру

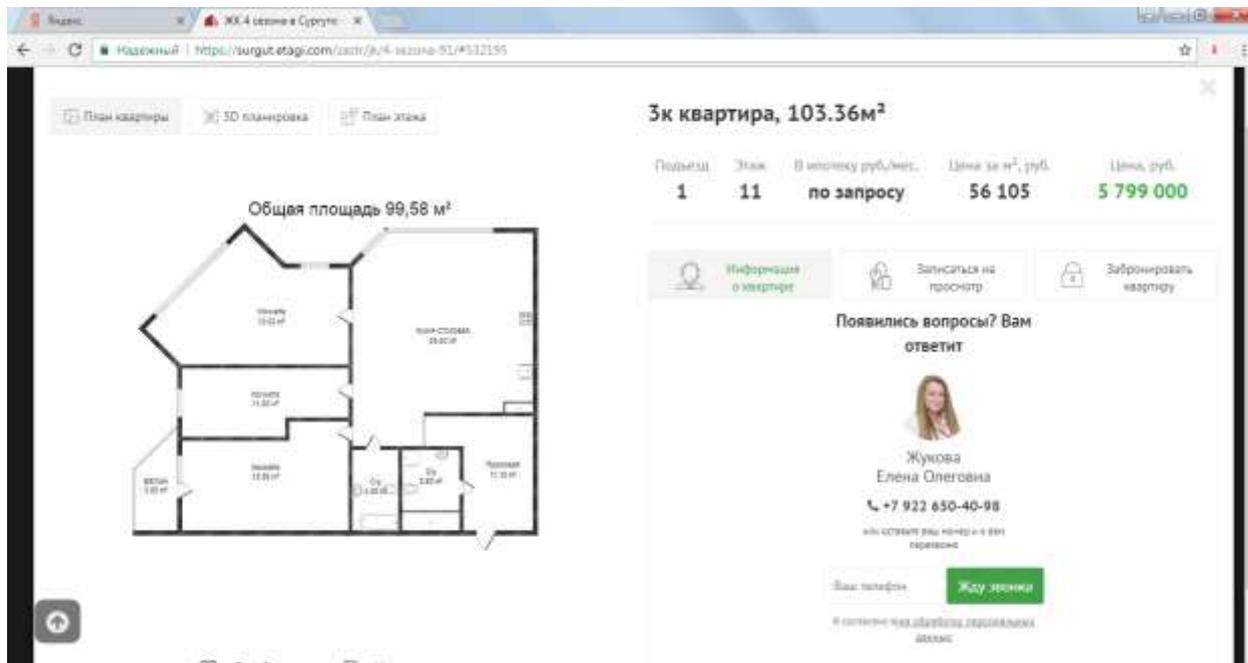
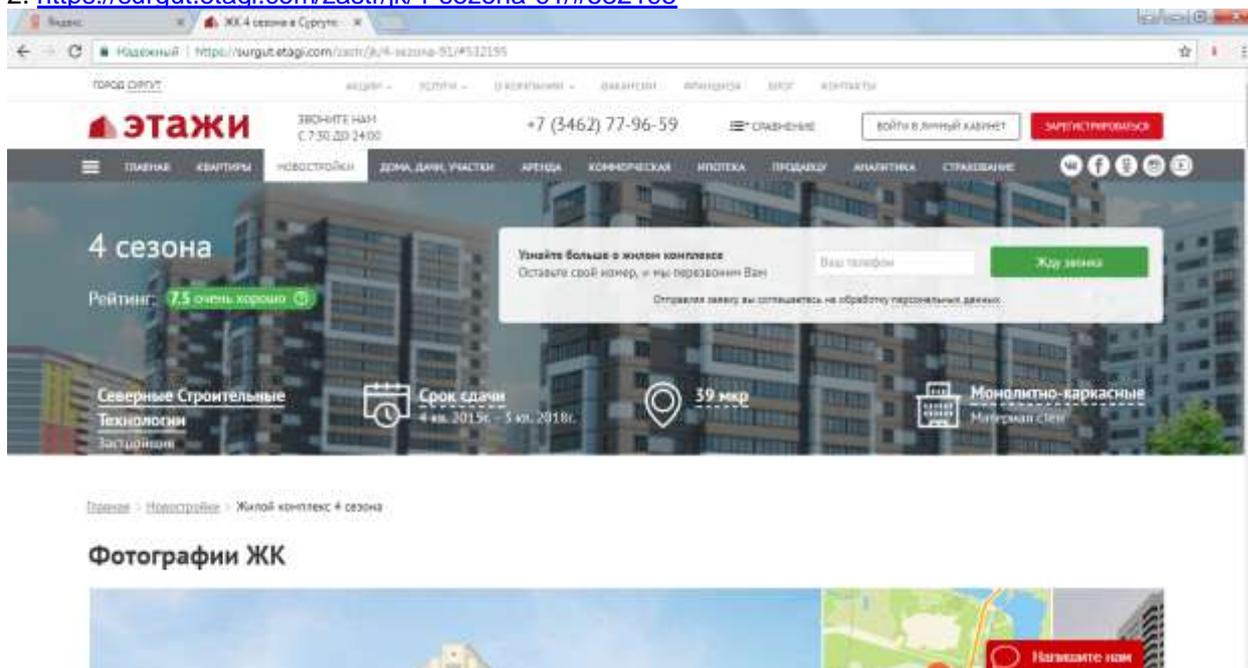
Появились вопросы? Вам ответит

Жукова Елена Олеговна  
+7 922 650-40-98  
или оставьте свой номер, и я вам перезвоню

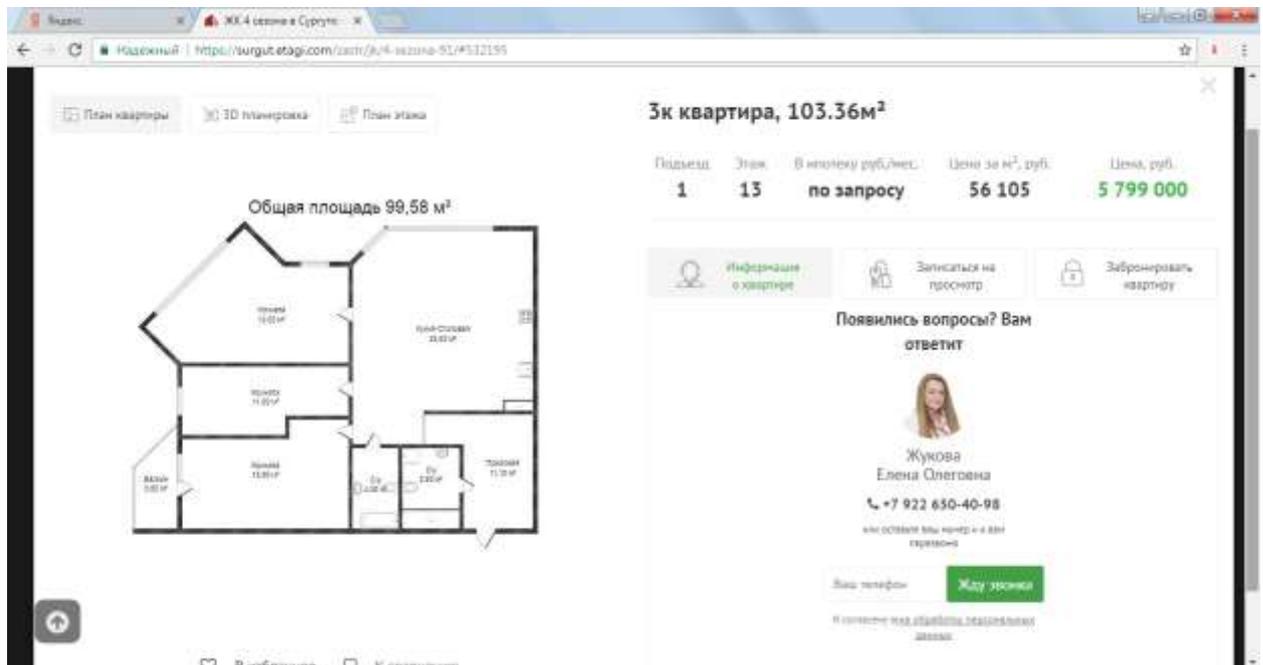
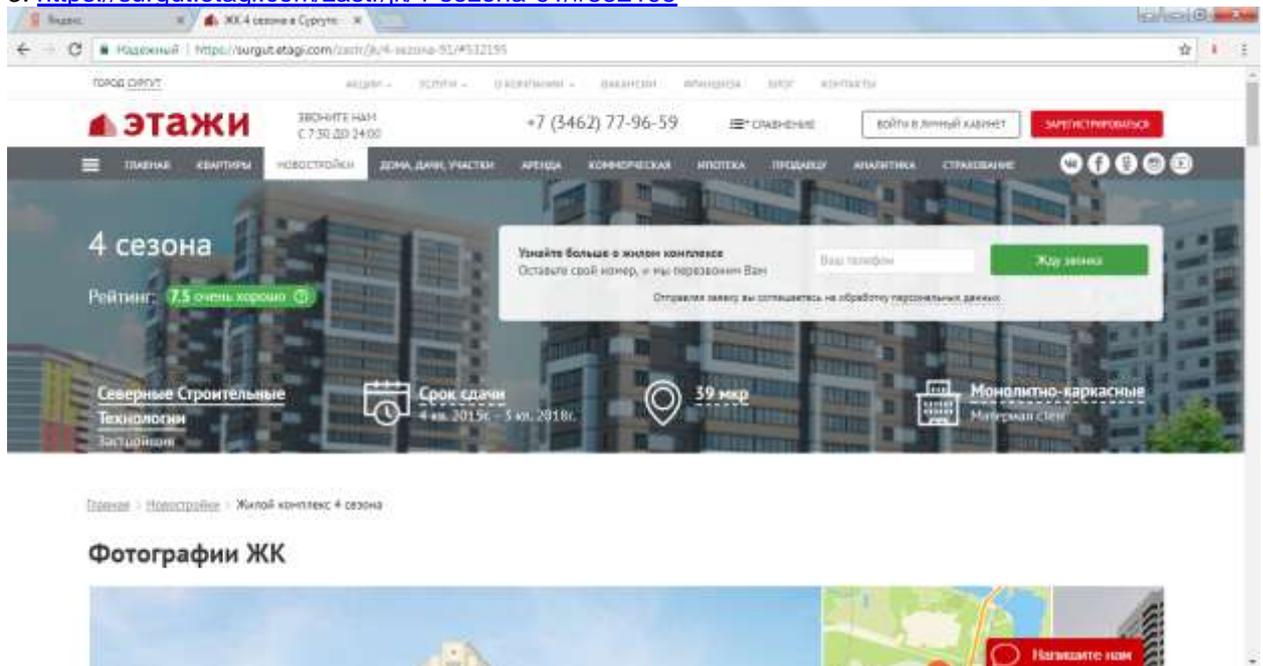
Ваш телефон

И согласием на обработку персональных данных

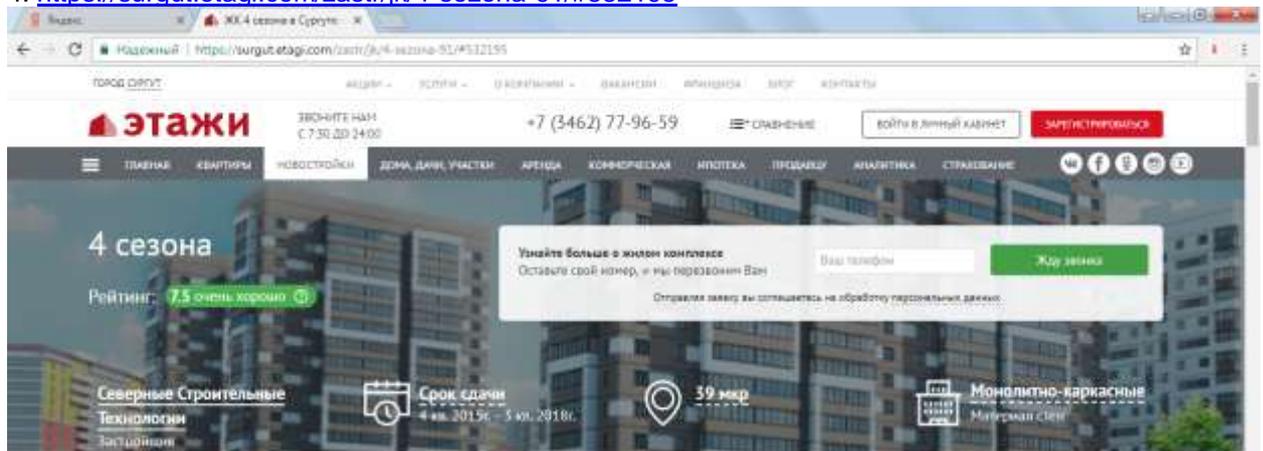
2. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/4-sezona-91/#532195>



3. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/4-sezona-91/#532195>

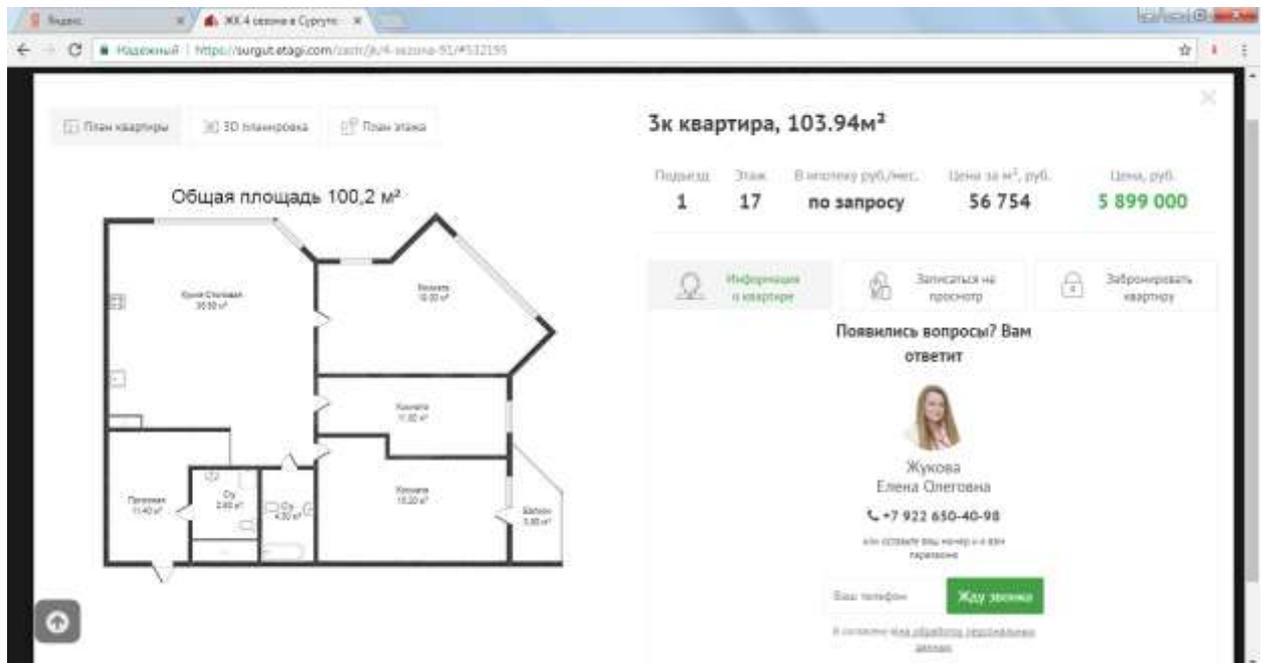


4. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/4-sezona-91/#532195>

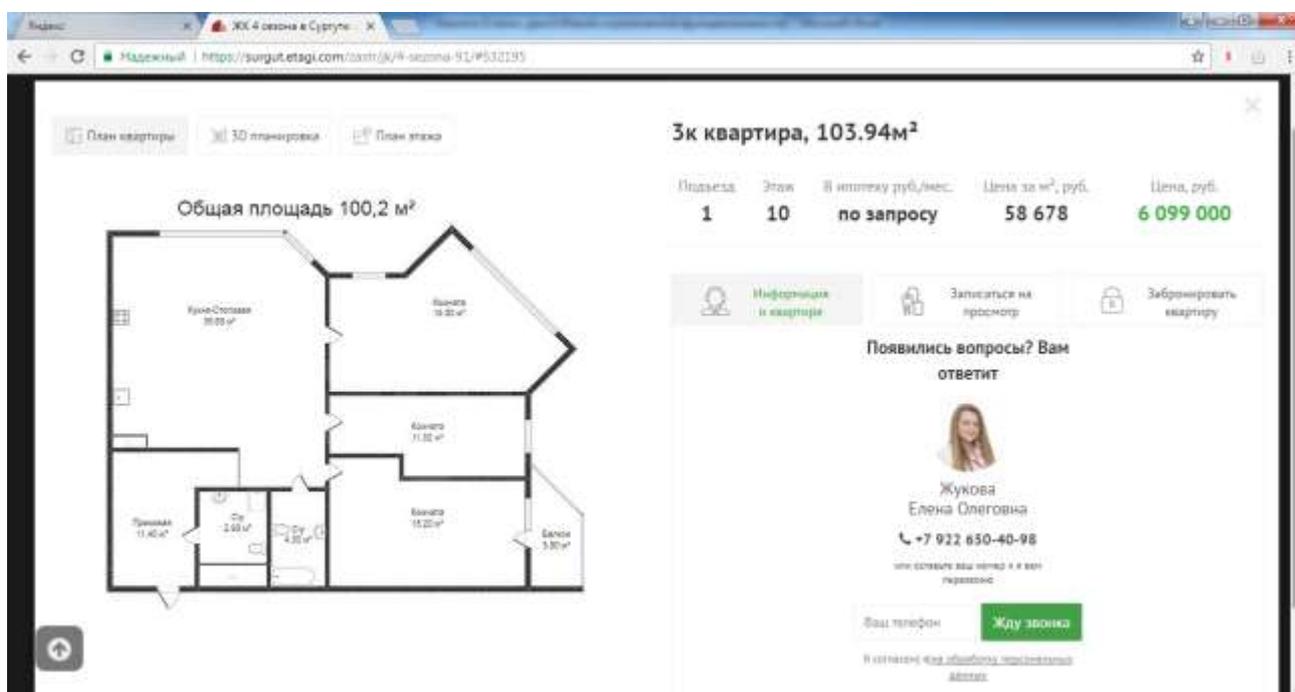
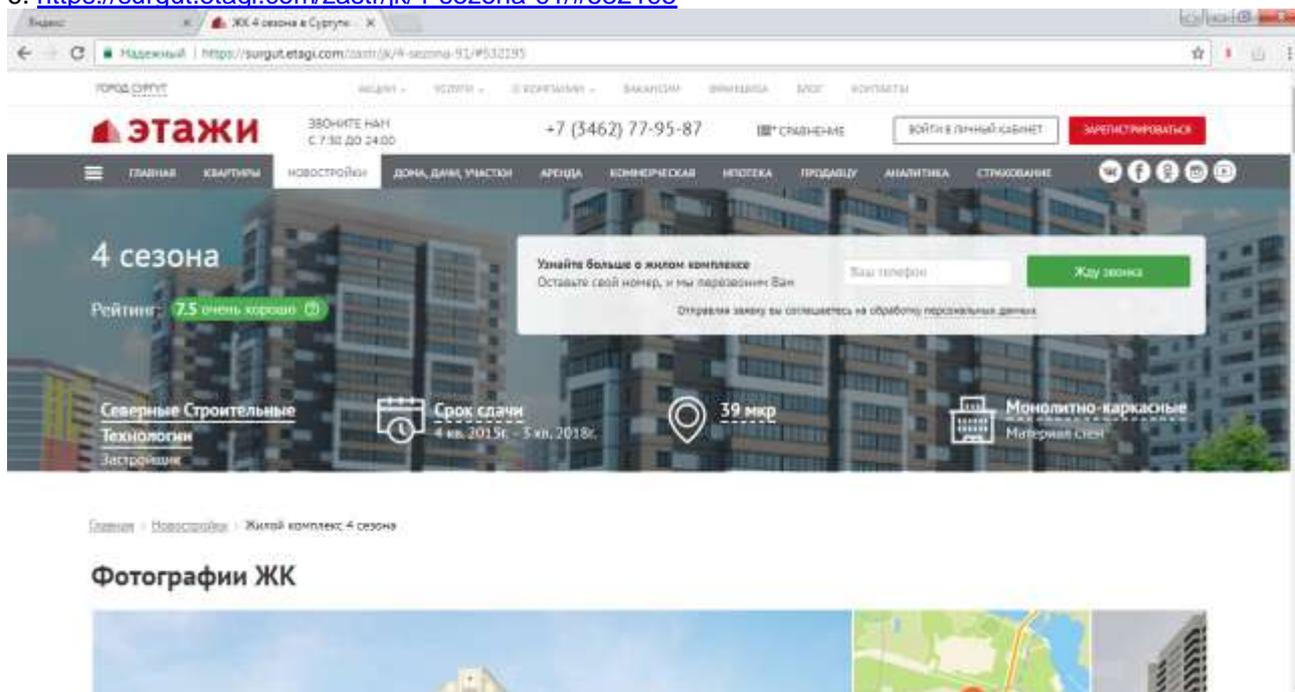


Этажи > Новосибирск > Жилой комплекс 4 сезона

Фотографии ЖК



6. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/4-sezona-91/#532195>



7. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/4-sezona-91/#532195>

Город: СУРГУТ

ЖК 4 сезона в Сургуте

ЭТАЖИ

ЗВОНИТЕ НАМ с 7:30 до 24:00 +7 (3462) 77-95-87

Узнайте больше о жилом комплексе. Оставьте свой номер, и мы перезвоним Вам.

Рейтинг: 7.5 очень хорошо

Северные Строительные Технологии

Срок сдачи: 4 кв. 2015г. - 3 кв. 2018г.

39 мкр

Монолитно-каркасные

Материал: бетон

Главная | Квартиры | Новостройки | Дома, дачи, участки | Аренда | Коммерческая | Недвижимость | Продажа | Аналитика | Строительство

Новости | Новостройки | Жилой комплекс 4 сезона

Фотографии ЖК

3к квартира, 103.94м²

Подъезд: 1 | Этаж: 22 | Ипотеку руб./мес.: по запросу | Цена за м², руб.: 58 678 | Цена, руб.: 6 099 000

Общая площадь 100,2 м²

Кухня-Столовая: 30,00 м²

Ванная: 10,00 м²

Ванная: 11,00 м²

Ванная: 13,20 м²

Полупанель: 11,40 м²

Сп. 1: 11,00 м²

Сп. 2: 4,00 м²

Балкон: 1,00 м²

Информация о квартире | Записаться на просмотр | Забронировать квартиру

Появились вопросы? Вам ответит

Жукова Елена Олеговна

+7 912 650-40-98

Ваш телефон | Жду звонка

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



2999-9277

Кому: Обществу с ограниченной ответственностью  
(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество - для граждан, полное наименование организации - для юридических лиц))  
**«Александрия 6-10»**  
(полное наименование организации - для юридических лиц)  
 628002, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск,  
 пер. Энергетиков, 1, тел: (3467) 326605  
(этп почтовый ящик и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ  
 на строительство**

(взамен № ru86310000-83 от 31.05.2013, № ru86310000-38 от 07.04.2008, № ru86310000-10 от 04.02.2008)

№ ru86310000 - 97

**Администрация города Сургута**

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа муниципальной самоуправления, осуществивших выдочу разрешения на строительство)

**Ханты-Мансийского автономного округа - Югры**

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа муниципальной самоуправления, осуществивших выдочу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства

(наименование земельного участка)

**«Жилые дома (корпуса) №б. 7, 8, 9 и пристроенная автостоянка закрытого типа (стилобат) в составе проекта «Планировка микрорайона №39. Комплексное освоение в целях жилищного строительства»**

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, краткие проектные

- 1 этап строительства – Жилой дом ГП №9 и подземная автостоянка ГП №10 (отсек 10-1); этажность – 24, кол-во квартир – 176, Здания – 21930,48 м2, Устр.здания – 79334,20 м3, в т.ч. ниже отметки 0,000 – 3854,9 м3. Spодз.а/ст – 3877,97 м2, Устр.подз.а/ст – 19426,1 м3.
- 2 этап строительства – Жилой дом ГП №6 и подземная автостоянка ГП №10 (отсек 10-6); этажность – 24, кол-во квартир – 176, Здания – 21930,48 м2, Устр.здания – 79334,20 м3, в т.ч. ниже отметки 0,000 – 3854,9 м3. Spодз.а/ст – 3957,01 м2, Устр.подз.а/ст – 20109,35 м3.
- 3 этап строительства – Жилой дом ГП №8 и подземная автостоянка ГП №10 (отсек 10-2, 10-3); этажность – 24, кол-во квартир – 176, Здания – 21930,48 м2, Устр.здания – 79334,20 м3, в т.ч. ниже отметки 0,000 – 3854,9 м3. Spодз.а/ст – 4052,17 м2, Устр.подз.а/ст – 20109,4 м3.
- 4 этап строительства – Жилой дом ГП №7 и подземная автостоянка ГП №10 (отсек 10-4, 10-5); этажность – 24, кол-во квартир – 176, Здания – 21930,48 м2, Устр.здания – 79334,20 м3, в т.ч. ниже отметки 0,000 – 3854,9 м3. Spодз.а/ст – 3996,19 м2, Устр.подз.а/ст – 20109,4 м3.

характеристики, описание этапа строительства, реконструкции

Кадастровый номер земельного участка 86:10:01 01 025:0020

если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции

расположенного по адресу:

**Тюменская область, ХМАО-Югра, город Сургут,**

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта

**мкр. 39, территориальная зона Ж.З.-39.**

Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения – до

**«01» марта 2016 г.**



**Глава города**

(подпись уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

*19.03.2016* 2014 г.

(подпись)

**Д. В. Попов**

(расшифровка подписи)

Действие настоящего разрешения продлено до –  
«01» марта 2019г.

Заместитель главы  
Администрации города

Содержит личное замечание сотрудника органа,  
осуществляющего выдачу разрешения на строительство

«14» февраля 2016г.

М.П.



(подпись)

*А. А. Шатурсов*

(расшифровка подписи)

Получено 28 МАЙ 2014

ДОГОВОР № С-39/7-1/1  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Сургут

«28» апреля 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10», именуемое в дальнейшем «Застройщик», лице единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Северные строительные технологии», действующего на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации – ООО «ССТ» от 22.08.2012 г. и Устава ООО «Александрия 6-10», в лице Носова Алексея Михайловича, действующего на основании Доверенности от 29.01.2014 г., удостоверенной Пак Ольгой Иннокентьевной, нотариусом Ханты-Мансийского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 1Д-262, с одной стороны, и,

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент», Д.У. «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Палченковой Елены Владимировны, действующей на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

**1. Термины и определения.**

1.1. Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

**Многokвартирный дом (далее – Дом)** – 23-этажный одноквартирный многоквартирный жилой дом, строительный номер (семь), со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м. с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39

**Объекты долевого строительства (Квартиры)** – изолированные, предназначенные для проживания граждан помещения, состоящие из жилых и вспомогательных помещений и имеющие отдельный наружный выход на лестничную площадку, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящие в состав Дома.

Перечень, количественные и иные технические характеристики Объектов долевого строительства определяются в Приложении № 1 и Приложением 2 к Договору, а также в соответствии с утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией на Дом.

**2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.**

2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

2.1.1. Федеральный закон от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон);

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.3. Федеральный закон от 21.07.1997г № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2.2. При заключении Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.2.1. У Застройщика и привлекаемых им для выполнения работ по строительству Дома третьих лиц есть необходимые для выполнения таких работ и условий настоящего Договора лицензии и разрешения, которые получены в установленном законодательством Российской Федерации порядке, являются юридически действительными, вступившими в силу и действующими в течение всего срока до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

2.2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами на строительство Дома, а именно:

– разрешением на строительство № гп86310000-83 от 31.05.2013 г., взамен № гп86310000-38 от 07.04.2008 г., выданным Администрацией г. Сургута Ханты-Мансийского автономного округа–Югры Тюменской области;

– оформленным в соответствии с законодательством Российской Федерации правом собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства четырех 23-этажных жилых домов башенного типа (корпуса 6,7,8,9)

1

такобита, на котором осуществляется строительство, выданным 22.06.2012 года 86-АБ 447446, о чем Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «22» июня 2012 за сделана запись регистрации №86-86-03/051/2012-334;

- актом приема-передачи от 15.05.20012 г.,
- утвержденной, в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией на Дом;
- заключением №289 от 29.12.2007 г., выданным Управлением государственной ведомственной экспертизы Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры;
- иными документами, которые должны быть представлены для ознакомления Участникам долевого строительства в соответствии с требованиями Закона.

2.2.3. Проектная декларация Застройщика размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на официальном интернет-сайте Застройщика по адресу [www.sstlm.ru](http://www.sstlm.ru).

2.2.4. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет административно уполномоченным органом местного самоуправления не позднее II квартала 2016г. застройщик оставляет за собой право на досрочную сдачу Дома в эксплуатацию.

2.2.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства не позднее III квартала 2016г. При досрочной сдаче Дома в эксплуатацию Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства в течение 3-х (Трех) месяцев с момента получения застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

2.2.6. Застройщик гарантирует, что Объекты долевого строительства свободны от прав третьих лиц, никому не заложены и не состоят под арестом.

2.3. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми, ему предоставлено действующим законодательством РФ, в помещении Застройщика по месту его нахождения или по месту нахождения филиала Застройщика в городе, в котором осуществляется строительство Дома в течение рабочего времени Застройщика или рабочего времени филиала Застройщика.

### **3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.**

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства. Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3.2. Застройщик обязан:

3.2.1. обеспечить строительство Дома (включая Объект долевого строительства в нем) и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома и по благоустройству прилегающей к Дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией и необходимые для ввода Дома в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

3.2.2. сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Квартиры в нем;

3.2.3. обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее срока, указанного в п. 2.2.4. Договора;

3.2.4. письменно сообщить Участнику долевого строительства не позднее, чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, о завершении строительства Дома и готовности Объект долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства;

3.2.5. при окончательном расчете, согласно п.5.2 Договора осуществить сверку расчетов с Участником долевого строительства по Договору и выдать ему бухгалтерскую справку о получении Застройщиком от Участника долевого строительства денежных средств по Договору в полном объеме, им предусмотренном;

3.2.6. передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в той степени отделки (степени готовности Объект долевого строительства), которая согласована Сторонами в Приложении № 2 к Договору, и в сроки, установленные согласно п. 2.2.5. Договора, по акту приема-передачи Объекта долевого строительства, при условии получения от Участника долевого строительства денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства по Договору в полном объеме, им предусмотренном до момента осуществления такой передачи;

3.2.7. устранить изложенные в акте о дефектах недостатки Объекта долевого строительства в согласованные в нем сроки и передать Объект долевого строительства по акту приема-передачи Объект долевого строительства в порядке, установленном п. 3.2.6. Договора;

3.2.8. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению – на строительство Объекта долевого строительства.

3.2.9. для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (Росрегистрация) нотариально удостоверенную копию разрешения на ввод Дома в эксплуатацию;

3.2.10. получить за свой счет и предоставить Участнику долевого строительства техническую документацию на Квартиры, необходимую в соответствии с действующим законодательством РФ для оформления права собственности Участника долевого строительства.

При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по обеспечению государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и общее имущество Дома и уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов. Указанные обязанности и расходы в полном объеме несет Участник долевого строительства;

3.2.11. после ввода Дома в эксплуатацию обеспечить заключение договоров с эксплуатационными службами для обеспечения в Доме коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других с систем, необходимых для эксплуатации Дома.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. направить собственные или привлеченные денежные средства на строительство Объекта долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

3.3.2. в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения документации, предусмотренной п. 3.2.10 Договора, произвести сверку расчетов с Застройщиком. Осуществить расчеты в соответствии с условиями акта о взаиморасчетах и условиями Договора.

В случае отсутствия претензий к качеству Объекта долевого строительства принять Объект долевого строительства, о чем подписать акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.3.3. предоставить в органы Росрегистрации все требуемые от Участника долевого строительства документы и обеспечить явку лично либо своего представителя, уполномоченного в установленном законодательством Российской Федерации порядке, в регистрирующий орган для государственной регистрации права общей долевой собственности Участника долевого строительства на Квартиру;

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. В случае наличия претензий к качеству Объекта долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства потребовать от Застройщика составления двустороннего акта о дефектах, в котором указываются несоответствия Объект долевого строительства условиям Договора и иным требованиям, предусмотренным п. 6.1. Договора, и отказаться от подписания акта приема-передачи Объект долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.2.7. Договора;

3.4.2. В случае отказа от подписания акта приема-передачи Объект долевого строительства при неисполнении Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п. 3.2.7. Договора по своему выбору потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться совместными силами Застройщика и Участника долевого строительства за счет средств Участника долевого строительства в соответствии с условиями, предусмотренными п. 3.2.9. и п. 3.3.3. Договора, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.6. Приобретая права Участника долевого строительства по строительству Дома, у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего Договора считается находящимся в залоге предоставленный для строительства Дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды и стоящий на этом земельном участке Дом в соответствии с изложенными в Законе. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одного

политронованного помещения в нем.

#### 4. Цена Договора.

4.1. Стоимость Объектов долевого строительства по Договору определяется исходя из фиксированной стоимости 1 (Одного) кв.м. общей площади Объектов долевого строительства, установленной в размере **50 000 (Пятьдесят тысяч рублей) 00 копеек**, и ориентировочной общей площади Объектов долевого строительства, определенной по данным проектной документации на Дом в размере **3 008,21 (Три тысячи восемь целых двадцать одна десятая) кв.м.**, и в целом стоимость за все Объекты долевого строительства составляет **150 410 500,00 рублей (Сто пятьдесят миллионов четыреста десять тысяч пятьсот рублей) 00 копеек** – ориентировочная стоимость Объектов долевого строительства.

4.2. Окончательная стоимость Объекта долевого строительства определяется исходя из установленной в п. 4.1. Договора фиксированной стоимости 1 (одного) кв. м. общей площади Объекта долевого строительства на основании данных о такой общей площади, содержащихся в кадастровом паспорте Объекта долевого строительства, подготовленном уполномоченным в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом технической инвентаризации и технического учета Объекта недвижимости после ввода Дома в эксплуатацию и до передачи Объекта долевого участия Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

4.3. В целях определения стоимости Объекта долевого строительства подсчет общей площади производится в соответствии с требованиями:

- для квартир - общая площадь включает в себя площадь лоджий (балконов) и является предварительной. Окончательная площадь будет определена на основании данных технической инвентаризации и обмеров построенного Дома, после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

4.4. В стоимость Объекта долевого строительства включены расходы на строительство Дома, вознаграждение Застройщика по строительству Дома, расходы по технической инвентаризации Объекта долевого строительства, а также все суммы налогов и сборов, подлежащих уплате Застройщиком в связи со строительством Дома. Цена квадратного метра фиксирована и не подлежит одностороннему изменению в течение всего срока действия Договора.

4.5. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства и Застройщик в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

4.6. Расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства (в том числе коммунальные расходы) и общего имущества Дома до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства несет Застройщик.

#### 5. Порядок расчетов.

5.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 настоящего Договора, в следующем порядке: денежную сумму в размере **150 410 500,00 рублей (Сто пятьдесят миллионов четыреста десять тысяч пятьсот рублей) 00 копеек** – после регистрации Договора в срок до **30 июня 2014 года**.

5.2. Окончательный расчет по Договору производится Участником долевого строительства исходя из окончательной стоимости Объектов долевого строительства, определенной в соответствии с п. 4.2 Договора, в течение срока, установленного п. 3.3.2. Договора. При этом в случае если окончательная стоимость Объектов долевого строительства:

- превышает ориентировочную стоимость Объектов долевого строительства – Участник долевого строительства обязан доплатить разницу между окончательной и ориентировочной стоимостью Объектов долевого строительства в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения кадастрового паспорта на Объекты долевого строительства;

- меньше ориентировочной стоимости Объектов долевого строительства – Застройщик обязан вернуть излишне уплаченную сумму в виде разницы между ориентировочной и окончательной стоимостью Объектов долевого строительства в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня получения кадастрового паспорта на Объекты долевого строительства и соответствующего письменного требования об этом Участника долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в настоящем разделе, досрочно и одновременно.

5.4. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объектов долевого строительства будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

5.5. Днем исполнения обязанности Участником долевого строительства по оплате стоимости Объектов долевого строительства считается день списания денежных средств с расчетного счета Участника долевого строительства.

#### **6. Качество Объектов долевого строительства, Гарантия качества.**

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также условиям Договора и Приложений к нему.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня утверждения в установленном законодательством Российской Федерации порядке уполномоченным органом местного самоуправления разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня подписания первичного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки Объекта долевого строительства, которые не могли быть выявлены при визуальном осмотре Объекта долевого строительства при осуществлении их приемки и подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства, должны быть устранены Застройщиком за свой счет самостоятельно или с привлечением третьих лиц в сроки, дополнительно согласованные Сторонами с момента получения письменного уведомления Участника долевого строительства о таких недостатках.

#### **7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.**

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в территориальном органе Росреестра и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, а также до истечения срока его действия в следующих случаях:

7.3.1. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив об этом Застройщика в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.2.7. и п. 3.4.2. Договора;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

В таком случае Застройщик обязан не позднее 20 (двадцати) рабочих дней, если иной срок не установлен Законом, со дня получения соответствующего требования Участника долевого строительства возратить уплаченные им по Договору денежные средства в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства, а также уплатить на эту сумму проценты за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день осуществления такого платежа. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет стоимости Объекта долевого строительства по Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

В случае если Участник долевого строительства в течение указанного срока не обратился к Застройщику за получением денежных средств и процентов на них Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить указанные денежные средства и проценты на них в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем письменно сообщается Участнику долевого строительства заказным письмом с уведомлением.

7.3.2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей (более чем три просрочки внесения платежей согласно графику платежей в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения единовременного платежа на срок более чем два месяца).

Право Застройщика на односторонний отказ от исполнения Договора возникает не ранее чем через 30 (тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по внесению платежей

о Договору и о последствиях неисполнения такого требования при неисполнении при этом Участником долевого строительства такого требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора он обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору в счет стоимости Объекта долевого строительства, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

7.3.3. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объекта долевого строительства не будут переданы Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося Дома,
- изменения назначения общего имущества, входящего в состав Дома.

7.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне письменного уведомления о таком отказе.

#### **8. Порядок разрешения споров.**

8.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

8.2. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в соответствии с правилами о подсудности и подсудности в порядке, предусмотренном арбитражным процессуальным законодательством Российской Федерации.

#### **9. Ответственность Сторон.**

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### **10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).**

10.1. При возникновении обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора и делающих невозможным исполнение настоящего Договора полностью или частично (которые компетентный государственный/муниципальный орган признает событиями непреодолимой силы), а именно: наводнения, землетрясения, пожара и других стихийных бедствий, а также, в случае наступления обстоятельств, делающих невозможным исполнение настоящего договора полностью или частично (которые Стороны признают юридическим форс-мажором), а именно: войны и т.п., исполнение обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств с момента наступления форс-мажорных обстоятельств.

10.2. В случае, если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует форс-мажорные обстоятельства, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10 дневный срок с момента их возникновения, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства.

10.3. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 6 месяцев, то каждая из Сторон будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по Договору, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

10.4. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежат на Стороне, не выполнившей свои обязательства по Договору.

#### **11. Заключительные положения.**

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

11.2. Любая информация о финансовом положении Сторон, условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, а также условиях настоящего Договора считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.3. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов, управление которыми осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

11.4. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора не является участником Общества с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

11.5. Возмещение убытков, пеней, подлежащих уплате Участником долевого строительства, в случае нарушения условий Договора, осуществляется непосредственно за счет средств Общества с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

11.6. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) письменно извещать друг друга.

11.7. Все изменения и дополнения к Договору оформляются *дополнительными соглашениями* Сторон *в письменной форме и подписываются* Сторонами или их уполномоченными представителями и являются неотъемлемой частью Договора.

11.8. Все уведомления, извещения и иная переписка между Сторонами по Договору производится письменно путем направления по почте заказным письмом с описью вложения.

11.9. Стороны обязуются осуществить действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Договора в органах государственной регистрации в порядке, установленном законодательством РФ.

11.10. Настоящий Договор составлен в 3-х (Трех) экземплярах, включая все приложения к нему, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для Сургутского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

**12. Адреса и реквизиты Сторон.**

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10»  
Юридический адрес: 628002, Тюменская область, ХМАО-Югра,  
г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков д.1  
Почтовый адрес: 628002, Тюменская область, ХМАО-Югра,  
г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков д.1  
р/счет 40702810867460084195  
в Западно-Сибирском банке СБ РФ г.Тюмень  
к/с 30101810800000000651, БИК 047102651  
ИНН 77070883893, КПП 860102001  
ОГРН 1128601001506 от 17.05.2012 г.

**Участник долевого строительства:**

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗИИФ недвижимости «Территория Югра»  
Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2,  
Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2;  
р/с 40701810100000157907 в ГТБ (ОАО) г. Москва,  
к/с 30101810200000000823,  
БИК 044525823,  
ИНН/КПП 7708227080/ 775001001.

**13. Подпись Сторон:**

**Застройщик**

  
М.п.  А.М. Носов /  
по доверенности

**Участник долевого строительства:**

  
М.п.  /Е. В. Палченкова /

Приложение № 1  
к ДОГОВОРУ № С-39/7-1/1  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от «28» апреля 2014г.

Перечень Объектов долевого строительства

| № до<br>ма | №<br>кв-ры | Эта<br>ж | Кол-<br>во<br>комн-<br>ат | Жилая<br>площа<br>дь | Общая<br>площад<br>ь, м2 | Площадь<br>балкон(ло<br>джий), м2 | Общая<br>площадь с<br>балконом(лод<br>жией), м2 | стоимость<br>за м2 | стоимость<br>квартиры |
|------------|------------|----------|---------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------------|---|--------------------|-----------------------|
| 7          | 52         | 9        | 3                         | 41,69                | 100,95                   | 3,2                               | 104,15  | 50000              | 5 207 500             |
| 7          | 56         | 9        | 1                         | 14,39                | 46,17                    | 7,36                              | 53,53   | 50000              | 2 676 500             |
| 7          | 60         | 10       | 3                         | 41,69                | 100,95                   | 3,2                               | 104,15  | 50000              | 5 207 500             |
| 7          | 61         | 10       | 3                         | 41,69                | 100,78                   | 3,2                               | 103,98  | 50000              | 5 199 000             |
| 7          | 63         | 10       | 2                         | 32,45                | 77,85                    | 7,26                              | 85,11   | 50000              | 4 255 500             |
| 7          | 68         | 11       | 3                         | 41,69                | 100,95                   | 3,2                               | 104,15  | 50000              | 5 199 000             |
| 7          | 69         | 11       | 3                         | 41,69                | 100,78                   | 3,2                               | 103,98  | 50000              | 2 676 500             |
| 7          | 73         | 12       | 1                         | 14,39                | 46,17                    | 7,36                              | 53,53   | 50000              | 4 255 500             |
| 7          | 74         | 12       | 2                         | 32,45                | 77,85                    | 7,26                              | 85,11   | 50000              | 5 199 000             |
| 7          | 77         | 12       | 3                         | 41,69                | 100,78                   | 3,2                               | 103,98  | 50000              | 3 532 500             |
| 7          | 78         | 12       | 2                         | 20,95                | 61,2                     | 9,45                              | 70,65   | 50000              | 2 676 500             |
| 7          | 81         | 13       | 1                         | 14,39                | 46,17                    | 7,36                              | 53,53   | 50000              | 4 255 500             |
| 7          | 82         | 13       | 2                         | 32,45                | 77,85                    | 7,26                              | 85,11   | 50000              | 5 199 000             |
| 7          | 85         | 13       | 3                         | 41,69                | 100,78                   | 3,2                               | 103,98  | 50000              | 3 532 500             |
| 7          | 86         | 13       | 2                         | 20,95                | 61,2                     | 9,45                              | 70,65   | 50000              | 4 255 500             |
| 7          | 87         | 13       | 2                         | 32,45                | 77,85                    | 7,26                              | 85,11   | 50000              | 2 676 500             |
| 7          | 88         | 13       | 1                         | 14,39                | 46,17                    | 7,36                              | 53,53   | 50000              | 3 532 500             |
| 7          | 91         | 14       | 2                         | 20,95                | 61,2                     | 9,45                              | 70,65   | 50000              | 5 207 500             |
| 7          | 92         | 14       | 3                         | 41,69                | 100,95                   | 3,2                               | 104,15  | 50000              | 3 532 500             |
| 7          | 94         | 14       | 2                         | 20,95                | 61,2                     | 9,45                              | 70,65   | 50000              | 4 255 500             |
| 7          | 95         | 14       | 2                         | 32,45                | 77,85                    | 7,26                              | 85,11   | 50000              | 4 255 500             |
| 7          | 99         | 15       | 2                         | 20,95                | 61,2                     | 9,45                              | 70,65   | 50000              | 3 532 500             |
| 7          | 101        | 15       | 3                         | 41,69                | 100,78                   | 3,2                               | 103,98  | 50000              | 5 199 000             |
| 7          | 103        | 15       | 2                         | 32,45                | 77,85                    | 7,26                              | 85,11   | 50000              | 4 255 500             |
| 7          | 104        | 15       | 1                         | 14,39                | 46,17                    | 7,36                              | 53,53   | 50000              | 2 676 500             |
| 7          | 139        | 20       | 2                         | 20,95                | 61,2                     | 9,45                              | 70,65   | 50000              | 3 532 500             |
| 7          | 140        | 20       | 3                         | 41,69                | 100,95                   | 3,2                               | 104,15  | 50000              | 5 207 500             |
| 7          | 145        | 21       | 1                         | 14,39                | 46,17                    | 7,36                              | 53,53   | 50000              | 2 676 500             |
| 7          | 146        | 21       | 2                         | 32,45                | 77,85                    | 7,26                              | 85,11   | 50000              | 4 255 500             |
| 7          | 153        | 22       | 1                         | 14,39                | 46,17                    | 7,36                              | 53,53   | 50000              | 2 676 500             |
| 7          | 154        | 22       | 2                         | 32,45                | 77,85                    | 7,26                              | 85,11   | 50000              | 4 255 500             |
| 7          | 155        | 22       | 2                         | 20,95                | 61,2                     | 9,45                              | 70,65   | 50000              | 3 532 500             |
| 7          | 156        | 22       | 3                         | 41,69                | 100,95                   | 3,2                               | 104,15  | 50000              | 5 207 500             |
| 7          | 157        | 22       | 3                         | 41,69                | 100,78                   | 3,2                               | 103,98  | 50000              | 5 199 000             |
| 7          | 158        | 22       | 2                         | 20,95                | 61,2                     | 9,45                              | 70,65   | 50000              | 3 532 500             |
| 7          | 159        | 22       | 2                         | 32,45                | 77,85                    | 7,26                              | 85,11   | 50000              | 4 255 500             |

|   |     |    |   |       |       |      |       |         |             |
|---|-----|----|---|-------|-------|------|-------|---------|-------------|
| 7 | 160 | 22 | 1 | 14,39 | 46,17 | 7,36 | 53,53 | 50000   | 2 676 500   |
|   |     |    |   |       |       |      |       | 3008,21 | 150 410 500 |

Застройщик

Участник долевого строительства:

М.п.



А.М. Носов /

по доверенности

М.п.



Е. В. Палченкова /

Приложение № 2  
к ДОГОВОРУ № С-39/7-1/1  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от «28» апреля 2014г.

Технические характеристики и перечень выполняемых работ  
по Объектам долевого строительства

• Перечень мероприятий по отделке (благоустройству) дома

- Чистовая отделка мест общего пользования по проекту-л/клетки, холлы, тамбура, вне квартирные коридоры, помещения консьержа;
- Монтаж лифта;
- Узлы учёта воды, тепловой, электрической энергии.

Перечень мероприятий по отделке (благоустройству) дома и квартиры

Перечень и материалы выполняемых работ:

- Стены наружные капитальные – железобетонные, ячеистый бетон;
- Стены внутренние капитальные – железобетонные, ячеистый бетон, кирпич;
- Перегородки внутренние – кирпичные и блочные из ячеистого бетона;
- Плиты перекрытия – железобетонные;
- Потолки без шпаклевания и оштукатуривания;
- Стены капитальные без шпаклевания:
  - кирпичные - оштукатуривание цементно - песчаным раствором;
  - из ячеистого бетона - оштукатуривание гипсовым раствором;
  - железобетонные - без оштукатуривания;
- Перегородки внутренние без шпаклевания:
  - кирпичные - оштукатуривание цементно-песчаным раствором;
  - из ячеистого бетона-оштукатуривание гипсовым раствором
- Полы – керамзито-бетонная подготовка;
- Оконные блоки:
  - квартира - пластиковые с тройным остеклением без устройства подоконной доски;
  - лоджия и балконы - алюминиевые переплёты, закалённое стекло;
- Входная дверь в квартиру - ДГ 21-10 металлическая;
- Стойки и разводка системы канализации - полипропиленовые трубы;
- Система ГВС, ХВС: Стойки - оцинкованная труба, разводка - металлопластиковые трубы
- Система центрального отопления: Стойки - стальная труба, разводка - металлопластиковые трубы;
- Радиаторы отопления - алюминиевые;
- Счетчики:
  - ГВС, ХВС, тепловые, электроснабжения;
- Полотенцесушители - оцинкованная труба;
- Системы телефонизации, кабельного телевидения до щита;
- Внутренняя электропроводка - медный кабель ВВГ;

Застройщик

Участник долевого строительства:

 / А.М. Носов /  
М.п. \_\_\_\_\_ по доверенности

 /Е. В. Палченкова /  
М.п. \_\_\_\_\_

Уставная федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
Суды - Москва  
23 МАЙ 2014  
РОДОМАКИНА Д.Д.



Всего листов: \_\_\_\_\_  
печать: \_\_\_\_\_  
лист: \_\_\_\_\_

**Договор уступки права требования  
к договору № С-39/7-1/1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома  
от «28» апреля 2014 года**

г. Москва

«21» ноября 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Жуйкова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Проектная», имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами «07» сентября 2010 года № 21-000-1-00758, выданную Федеральной службой по финансовым рынкам России, именуемое в дальнейшем «Новый участник долевого строительства», в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

заключили настоящий договор уступки права требования (далее – Договор уступки) к договору № С-39/7-1/1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «28» апреля 2014 года, зарегистрированному в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, дата регистрации 23.05.2014 г., номер регистрации 86-86-03/049/2014-573 (далее – Договор УДС), о нижеследующем:

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА УСТУПКИ.

1.1. Настоящим Участник долевого строительства уступает, а Новый участник долевого строительства принимает на себя в полном объеме право (далее – Уступаемое право) по Договору УДС на получение после ввода строящегося **23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7 (семь), со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии** (далее – Объект ДС), строящегося застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью **35 701 кв.м** с кадастровым номером **86:10:0101025:20** по адресу: **Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39.**

1.2. Описание Объекта ДС определяется в Приложении № 1 к Договору уступки, а также в соответствии с утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией.

1.3. Уступаемое право принадлежит Участнику долевого строительства на основании заключенного между ним и Обществом с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10» (адрес: 628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1, ОГРН 1128601001506, ИНН 77070883893, КПП 860102001, р/с 40702810867460084195 в Западно-Сибирском банке Сбербанка России г. Тюмень, к/с 30101810800000000651, БИК 047102651 (далее – Застройщик) Договора № С-39/7-1/1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «28» апреля 2014 г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, дата регистрации 23.05.2014 г., номер регистрации 86-86-03/049/2014-573.

1.4. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что до момента подписания Договора уступки им выполнены обязательства по оплате ориентировочной стоимости Объекта ДС, предусмотренные Договором УДС, в полном объеме.

1.5. Настоящим Участник долевого строительства сообщает о том, что на дату подписания настоящего Договора уступки передаточный акт в отношении Объекта ДС между

Застройщиком и Участником долевого строительства не подписан, о чем известно Новому участнику долевого строительства.

1.6. Новый участник долевого строительства подписавшим Договором уступки подтверждает, что принимает Уступаемое право без каких-либо оговорок в объеме, установленном Договором УДС, с условиями которого Новый участник долевого строительства полностью ознакомлен и согласен, претензий по договору УДС у Нового участника долевого строительства к Участнику долевого строительства не имеется.

1.7. Стороны подтверждают, что они имеют все полномочия на совершение данной сделки, все необходимые разрешения, одобрения и согласования, если таковые требовались для совершения и исполнения настоящей сделки в соответствии с гражданским и корпоративным законодательством Российской Федерации и внутренними документами Сторон.

1.8. Уступаемое право переходит от Участника долевого строительства к Новому участнику долевого строительства в объеме, позволяющем Новому участнику долевого строительства после ввода Объекта ДС в эксплуатацию получить его в собственность.

## **2. ЦЕНА УСТУПАЕМОГО ПРАВА.**

2.1. Цена уступаемого права по Договору уступки, из расчета 50 113 (Пятьдесят тысяч тринадцать) рублей 00 копеек за 1 (один) кв.м, составляет 100 966 169 (Сто миллионов девятьсот шестьдесят шесть тысяч сто шестьдесят девять) рублей 01 копейка, в том числе НДС – 34 729 (Тридцать четыре тысячи семьсот двадцать девять) рублей 17 копеек.

## **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

3.1. Новый участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. Оплатить Уступаемое право в соответствии с условиями Договора уступки в течение 10 (десяти) банковских дней после государственной регистрации Договора уступки.

3.1.2. Оплатить государственную пошлину в части, подлежащей уплате Новым участником долевого строительства за государственную регистрацию Договора уступки.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц совершить действия, связанные с государственной регистрацией Договора уступки.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. В течение 30 (тридцати) календарных дней после государственной регистрации Договора уступки уведомить Застройщика об уступке Уступаемого права Новому участнику долевого строительства.

3.2.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц совершить действия, связанные с государственной регистрацией Договора уступки.

3.3. Все необходимые документы на государственную регистрацию Договора уступки Стороны обязаны подать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания Договора уступки.

3.4. Расходы по государственной регистрации Договора уступки Стороны несут в соответствии с требованиями, установленными законодательством РФ.

3.5. Уступаемое право переходит к Новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации Договора уступки в установленном законодательством РФ порядке.

## **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

4.1. Новый участник долевого строительства принимает на себя обязательство произвести с Застройщиком перерасчет стоимости Объекта ДС в соответствии с условиями Договора УДС в случае изменения его площади по результатам технической инвентаризации по завершении строительства и натуральных обмеров введенного в эксплуатацию Объекта ДС, произведенных соответствующим уполномоченным в установленном порядке законодательством РФ органом технической инвентаризации и технического учета по месту нахождения Жилого дома, а также обязуется выполнить иные обязанности, возлагаемые на Участника долевого строительства по Договору УДС в связи с передачей ему Объекта ДС Застройщиком и после его передачи в связи с его эксплуатацией.

4.2. Иную ответственность, не предусмотренную Договором уступки, стороны несут в соответствии с законодательством РФ.

4.3. Участник долевого строительства несет ответственность за достоверность передаваемых в соответствии с Договором уступки документов и гарантирует наличие и передачу всех передаваемых Новому участнику долевого строительства прав и обязанностей, но не отвечает за неисполнение Договора УДС Застройщиком.

#### 5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

5.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

5.2. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в арбитражный суд по месту нахождения Объекта ДС.

#### 6. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР).

6.1. При возникновении обстоятельств, возникших после заключения Договора уступки и делающих невозможным исполнение Договора уступки полностью или частично (которые компетентный государственный/муниципальный орган признает событиями непреодолимой силы), а именно: наводнения, землетрясения, пожара и других стихийных бедствий, а также, в случае наступления обстоятельств, делающих невозможным исполнение настоящего Договора уступки полностью или частично (которые Стороны признают юридическим форс-мажором), а именно: действия (бездействия) органов государственной власти и местного самоуправления, забастовки, войны и т.п., исполнение обязательств по Договору уступки отодвигается на время действия таких обстоятельств с момента наступления форс-мажорных обстоятельств.

6.2. В случае, если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют форс-мажорные обстоятельства, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10 (Десятидневный) срок с момента их возникновения, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства.

6.3. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 6 (Шести) месяцев, то каждая из Сторон будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по Договору, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

6.4. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей обязательства по Договору.

#### 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

7.1. Стороны пришли к соглашению о том, что п. 5 ст. 488 Гражданского Кодекса РФ к Договору не применяется.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего выполнения одной из Сторон обязательств по Договору уступки виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные таким неисполнением или ненадлежащим выполнением обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Возмещение убытков, причиненных по вине Участника долевого строительства, осуществляется за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

Возмещение убытков, причиненных по вине Нового участника долевого строительства, осуществляется за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

7.3. Договор уступки считается незаключенным в случае неявки Сторон или их уполномоченных представителей в регистрирующий орган в соответствии с п. 3.3. Договора.

7.4. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключения Договора уступки не является владельцем инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов, управление которыми осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

Новый участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключения Договора уступки не является владельцем инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов, управление которыми осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

7.5. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключения Договора не является участником Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» и участником участников Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

Новый участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключения Договора не является участником Общества с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» и участником участников Общества с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

#### 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Договор уступки подлежит государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору уступки должны быть составлены в письменной форме в виде документа, подписанного уполномоченными представителями Сторон.

8.3. Во всем, что не предусмотрено Договором уступки Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.4. Все уведомления, извещения и иная переписка между Сторонами по Договору уступки производится письменно путем направления по почте заказным письмом с описью вложения.

8.5. Указанные в Договоре уступки приложения являются неотъемлемой частью Договора уступки:

8.5.1. Приложение № 1. Перечень объектов недвижимости, составляющих Объект ДС.

8.6. Договор уступки составлен в 3-х (Трех) экземплярах, включая все приложения к нему, по одному для каждой из Сторон и один для Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

#### 9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Участник долевого строительства:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»

Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2.

Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2;

р/с 4070181010000157907 в ГПБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823,

БИК 044525823, ИНН/КПП 7708227080/ 775001001.

Новый участник долевого строительства:

ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Проектный»

Адрес местонахождения: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3

ИНН 7704750193, КПП 772501001

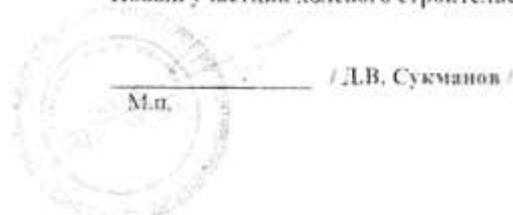
р/с 40701810992000112914 в ГПБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823.

#### 10. ПОДПИСИ СТОРОН:

Участник долевого строительства:

 / А.Е.Жуйков/

Новый участник долевого строительства:

 / Д.В. Сукманов /  
М.п.

**Приложение № 1  
к Договору уступки права требования  
от «21» ноября 2014 г.  
к договору № С-39/7-1/1 участия в долевом  
строительстве многоквартирного дома  
от «28» апреля 2014 года**

**Перечень объектов недвижимости, составляющих Объект ДС**

| № дома | № объекта | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь кв.м | Общая площадь кв.м | Площадь balconий (лоджий), кв.м | Общая площадь с балконом (лоджией), кв.м | Стоимость на 1 кв.м, руб. | Стоимость объекта, руб. |
|--------|-----------|------|---------------|--------------------|--------------------|---------------------------------|--|---------------------------|-------------------------|
| 7      | 52        | 9    | 3             | 41,09              | 100,95             | 3,2                             | 104,15                                   | 50 113,00                 | 5 219 268,95            |
| 7      | 60        | 10   | 3             | 41,09              | 100,95             | 3,2                             | 104,15                                   | 50 113,00                 | 5 219 268,95            |
| 7      | 61        | 10   | 3             | 41,09              | 100,78             | 3,2                             | 103,98                                   | 50 113,00                 | 5 210 749,74            |
| 7      | 63        | 10   | 2             | 32,45              | 77,85              | 7,26                            | 85,11                                    | 50 113,00                 | 4 265 117,43            |
| 7      | 68        | 11   | 3             | 41,09              | 100,95             | 3,2                             | 104,15                                   | 50 113,00                 | 5 219 268,95            |
| 7      | 69        | 11   | 3             | 41,09              | 100,78             | 3,2                             | 103,98                                   | 50 113,00                 | 5 210 749,74            |
| 7      | 74        | 12   | 2             | 32,45              | 77,85              | 7,26                            | 85,11                                    | 50 113,00                 | 4 265 117,43            |
| 7      | 77        | 12   | 3             | 41,09              | 100,78             | 3,2                             | 103,98                                   | 50 113,00                 | 5 210 749,74            |
| 7      | 82        | 13   | 2             | 32,45              | 77,85              | 7,26                            | 85,11                                    | 50 113,00                 | 4 265 117,43            |
| 7      | 85        | 13   | 3             | 41,09              | 100,78             | 3,2                             | 103,98                                   | 50 113,00                 | 5 210 749,74            |
| 7      | 87        | 13   | 2             | 32,45              | 77,85              | 7,26                            | 85,11                                    | 50 113,00                 | 4 265 117,43            |
| 7      | 92        | 14   | 3             | 41,09              | 100,95             | 3,2                             | 104,15                                   | 50 113,00                 | 5 219 268,95            |
| 7      | 95        | 14   | 2             | 32,45              | 77,85              | 7,26                            | 85,11                                    | 50 113,00                 | 4 265 117,43            |
| 7      | 101       | 15   | 3             | 41,09              | 100,78             | 3,2                             | 103,98                                   | 50 113,00                 | 5 210 749,74            |
| 7      | 103       | 15   | 2             | 32,45              | 77,85              | 7,26                            | 85,11                                    | 50 113,00                 | 4 265 117,43            |
| 7      | 140       | 20   | 3             | 41,09              | 100,95             | 3,2                             | 104,15                                   | 50 113,00                 | 5 219 268,95            |
| 7      | 146       | 21   | 2             | 32,45              | 77,85              | 7,26                            | 85,11                                    | 50 113,00                 | 4 265 117,43            |
| 7      | 154       | 22   | 2             | 32,45              | 77,85              | 7,26                            | 85,11                                    | 50 113,00                 | 4 265 117,43            |
| 7      | 156       | 22   | 3             | 41,09              | 100,95             | 3,2                             | 104,15                                   | 50 113,00                 | 5 219 268,95            |
| 7      | 157       | 22   | 3             | 41,09              | 100,78             | 3,2                             | 103,98                                   | 50 113,00                 | 5 210 749,74            |
| 7      | 159       | 22   | 2             | 32,45              | 77,85              | 7,26                            | 85,11                                    | 50 113,00                 | 4 265 117,43            |
|        |           |      |               |                    |                    |                                 | <b>2 014,77</b>                          |                           | <b>100 966 169,01</b>   |

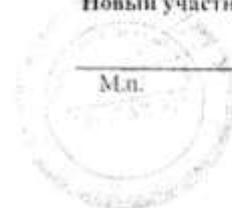
Участник долевого строительства:

/ А.Е. Жуйков /



Новый участник долевого строительства:

/ Д.В. Сукманов /



## ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

«Жилые дома (корпуса) по ГП №6, 7, 8, 9»

### Раздел 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

#### 1. Фирменное наименование застройщика, местонахождение застройщика, режим работы застройщика.

**Полное наименование застройщика**

Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10»  
(сокращенное наименование застройщика ООО «Александрия 6-10»)

**Юридический адрес:**

628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1

**Фактический адрес:**

628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1

**Режим работы застройщика:**

понедельник-четверг: с 8.30 до 17.30

пятница с 9.00 до 16.15

выходные: суббота, воскресенье

телефон (3467) 326-605, 326-655; факс (3467) 326-660

#### 2. Сведения о государственной регистрации застройщика.

Государственная регистрация (ОГРН) № 1128601001506 от «26» апреля 2012 года

Свидетельство: серия 86 №001964565

Орган, осуществивший регистрацию: Межрайонная ИФНС России №1 по ХМАО-Югре

#### 3. Сведения об учредителях застройщика.

Единственным учредителем общества является ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект», которое владеет 100% доли в уставном капитале.

#### 4. Сведения о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет.

ООО «Александрия 6-10» за период с момента создания в апреле 2012 г. по июль 2013 г. не принимало участие в строительстве многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости.

#### 5. Сведения о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

Финансовый результат за I квартал 2013 года – убыток 4 тысячи рублей.

Кредиторская задолженность – 0 рублей.

Дебиторская задолженность – 0 рублей.

**Раздел 2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АГЕНТЕ ЗАСТРОЙЩИКА****1. Firmenное наименование агента застройщика, местонахождение агента застройщика, режим работы агента застройщика.****Наименование агента застройщика:**

Общество с ограниченной ответственностью «Северные строительные технологии» (сокращенное ООО «ССТ»).

ООО «ССТ» выполняет полномочия единоличного исполнительного органа ООО «Александрия 6-10» на основании договора от «22» августа 2012 года о передаче полномочий единоличного исполнительного органа.

**Юридический адрес:**

628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1

**Фактический адрес:**

628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1

**Режим работы агента застройщика:**

понедельник-четверг: с 8.30 до 17.30

пятница с 9.00 до 16.15

выходные: суббота, воскресенье

телефон (3467) 326-605, 326-655; факс (3467) 326-660

**Филиал в г. Сургуте:**

г. Сургут, 39 мкр., АБК

телефон (3462) 459-214, 459-216

**2. Сведения о государственной регистрации агента застройщика.**

Государственная регистрация (ОГРН) №1108601002069 от 30.09.2010 года.

Свидетельство серии 86 № 001838288.

Орган, осуществивший регистрацию: Межрайонная инспекция МНС РФ №1 по ХМАО-Югре.

**3. Сведения об учредителях агента застройщика.**

Учредителем ООО «ССТ» является Ханты-Мансийский Негосударственный Пенсионный Фонд (100%)

**4. Сведения о виде лицензируемой деятельности агента застройщика.**

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0257.01-2011-8601042120-С-223.

Начало действия с «29» января 2013 г.

Выдано Саморегулируемой организацией «Строительное региональное партнерство», регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций: СРО-С-223-14052010.

**Раздел 3. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА****«Жилые дома (корпуса) по ГП №6, 7, 8, 9»****1. Сведения о цели проекта строительства, о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации.****Цель проекта строительства:**

Настоящий проект предусматривает строительство 23-х этажных домов с коммерческими площадями.

**Сроки реализации проекта строительства:**

| № ж.д. | Начало строительства | Окончание строительства |
|--------|----------------------|-------------------------|
| 6      | III квартал 2013 г.  | IV квартал 2015 г.      |
| 7      | IV квартал 2013 г.   | II квартал 2016 г.      |
| 8      | IV квартал 2013 г.   | II квартал 2016 г.      |
| 9      | III квартал 2013 г.  | IV квартал 2015 г.      |

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого дома в эксплуатацию.

**Результаты экспертизы проектной документации:**

1. Проектная документация объекта «Планировка микрорайона №39. Комплексное основание в целях жилищного строительства. Жилой дом (корпус) по ГП №6» без определения сметной стоимости соответствует техническим регламентам и результатам инженерных изысканий. Положительное заключение государственной вневедомственной экспертизы №217 от «21» декабря 2007 г.
2. Проектная документация объекта «Планировка микрорайона №39. Комплексное основание в целях жилищного строительства. Жилой дом (корпус) по ГП №7» без определения сметной стоимости соответствует техническим регламентам и результатам инженерных изысканий. Положительное заключение государственной вневедомственной экспертизы №288 от «29» декабря 2007 г.
3. Проектная документация объекта «Планировка микрорайона №39. Комплексное основание в целях жилищного строительства. Жилой дом (корпус) по ГП №8» без определения сметной стоимости соответствует техническим регламентам и результатам инженерных изысканий. Положительное заключение государственной вневедомственной экспертизы №288 от «29» декабря 2007 г.
4. Проектная документация объекта «Планировка микрорайона №39. Комплексное основание в целях жилищного строительства. Жилой дом (корпус) по ГП №9» без определения сметной стоимости соответствует техническим регламентам и результатам инженерных изысканий. Положительное заключение государственной вневедомственной экспертизы №288 от «29» декабря 2007 г.

**2. Сведения о разрешении на строительство.**

**Разрешение на строительство №ги86310000-83** (взамен №ги86310000-38 от «07» апреля 2008 г.), выданное Администрацией города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа - Югры на строительство объекта: «Жилые дома (корпуса) по ГП №6, 7, 8, 9»

Выдано – «31» мая 2013 г.

Срок действия разрешения на строительство – до «01» октября 2014 г.

### 3. Сведения о правах застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка, о границе и площади земельного участка, об элементах благоустройства.

#### Право застройщика на земельный участок:

Земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101025:20 находится в собственности ООО «Александрия 6-10» на основании договора купли-продажи земельного участка №462 от «24» июня 2008 г. и акта приема-передачи от «15» мая 2012 г.

Площадь земельного участка – 35 701 м<sup>2</sup>

Государственная регистрация от «22» июня 2012 г. № 86-86-03/051/2012-334, произведенная федеральной службой государственной регистрации.

#### Элементы благоустройства:

Проектом предусмотрено устройство дорожек с покрытиями из тротуарной плитки, площадок разного назначения с покрытиями из тротуарной плитки и спецемеси, площадки для выгула собак.

#### Зеленые насаждения

Проектом предусмотрена посадка разнообразных пород деревьев и кустарников. Из деревьев основными породами являются: лиственница сибирская, липа мелколистная, клен остролистый, каштан конский, рябина обыкновенная, береза бородавчатая, вяз гладкий. Кустарники представлены посадками группами и двухрядной живой изгородью разнообразных пород.

### 4. Сведения о местоположении строящегося жилого дома и об его описании.

Участок площадью 35 701 м<sup>2</sup> расположен по адресу: Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39.

#### Технические показатели жилых домов №6, 7, 8, 9 (для одного дома):

- Общая площадь квартир с балконами – 13822,6 м<sup>2</sup>;
- Общая площадь квартир без балконов – 12702,8 м<sup>2</sup>;
- Общая площадь балконов 1119,8 м<sup>2</sup>;
- Общая площадь коммерческих помещений -700 м<sup>2</sup>;
- Общая площадь здания – 15 400,0 м<sup>2</sup>;
- Этажность – 23 этажа.

#### Конструктивные решения.

Здание каркасного типа из монолитного железобетона. Перекрытия монолитные, железобетонные. Устойчивость каркаса обеспечивается горизонтальными дисками перекрытий и ядром жесткости.

Фундаменты приняты из монолитных плит по свайному основанию.

Наружные стены (заполнение между конструкциями каркаса) – из блоков из ячеистого бетона. Межквартирные, внутриквартирные перегородки из блоков из ячеистого бетона.

Кровля плоская, совмещенная с организованным внутренним водостоком.

### 5. Сведения о количестве в составе строящихся жилых домов самостоятельных частей, а также об описании технических характеристик, указанных самостоятельных частей.

Показатели указаны для одного дома.

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| <b>Количество квартир:</b> | <b>168</b> |
| <b>1-но комнатных</b>      | <b>42</b>  |
| <b>2-х комнатных</b>       | <b>84</b>  |
| <b>3-х комнатных</b>       | <b>42</b>  |

**6. Сведения о составе общего имущества в жилых домах, которое будет находиться в общей собственности собственников помещений в многоквартирных жилых домах.**

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**7. Сведения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию.**

| № ж.д. | Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию |
|--------|--|
| 6      | IV квартал 2015 г.                               |
| 7      | II квартал 2016 г.                               |
| 8      | II квартал 2016 г.                               |
| 9      | IV квартал 2015 г.                               |

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого дома в эксплуатацию.

Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию – Администрация г. Сургута.

**8. Сведения о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков.**

Рыночные риски, связанные с ухудшением общей экономической ситуацией (удорожание стоимости сырья, девальвация национальной валюты, повышение банковской процентной ставки, производственные и прочие риски), а также в случае возникновения финансовых и прочих рисков при проведении строительных работ, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе: стихийных бедствий, военных действий любого характера, блокады, решений Правительственных органов, изменений ставок рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, изменений налогового законодательства Российской Федерации, а также не благоприятных погодных условий. Страхование строительно-монтажных рисков на этапе строительства осуществляется генподрядчиком.

**8.1. Сведения о планируемой стоимости строительства жилых домов.**

Планируемая стоимость строительства каждого дома ориентировочно составляет 665 млн. руб.

**9. Сведения о перечне организаций, осуществляющих основные  
строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков).**

**Проектировщик:** ООО "Центр Архитектуры и Строительства", г. Екатеринбург  
**Подрядчик:** ООО "Еврострой-С", г. Сургут.

**10. Сведения о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору.**

Залог в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**11. Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются  
денежные средства для строительства жилых домов.**

Иные договора и сделки отсутствуют.

**Место опубликования проектной декларации:**

Сайт в сети Интернет: [www.ssthm.ru](http://www.ssthm.ru)

ООО «Александрия 6-10»  
Технический директор УК  
ООО «Северные Строительные Технологии»

  
А.Н. Сидоренков  
«10» июля 2013 года



**ИЗМЕНЕНИЯ от «03» мая 2017 года  
К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ от «10» июля 2013 года  
«Жилые дома (корпуса) № 6, 7, 8, 9 и пристроенная автостоянка закрытого типа (стилобат) в  
составе проекта «Планировка микрорайона №39.  
Комплексное освоение в целях жилищного строительства»**

Внести изменения в следующие пункты:

- раздел 1 «ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ», пункт 6 «Сведения о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации»:

Финансовый результат за I квартал 2017 года – убыток 23 871 тыс. руб.

Дебиторская задолженность – 102 309 тыс. руб.

Кредиторская задолженность – 1 003 989 тыс. руб.

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 1 «Сведения о цели проекта строительства, о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации»:

Сроки реализации проекта строительства:

| № ж.д. | Начало строительства | Окончание строительства |
|--------|----------------------|-------------------------|
| 6      | III квартал 2013 г.  | III квартал 2016 г.     |
| 7      | IV квартал 2013 г.   | III квартал 2018 г.     |
| 8      | IV квартал 2013 г.   | III квартал 2018 г.     |
| 9      | III квартал 2013 г.  | IV квартал 2015 г.      |

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого дома в эксплуатацию.

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 8 «Сведения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию»:

| № ж.д. | Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию |
|--------|--|
| 6      | III квартал 2016 г.                              |
| 7      | III квартал 2018 г.                              |
| 8      | III квартал 2018 г.                              |
| 9      | IV квартал 2015 г.                               |

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого дома в эксплуатацию.

Место опубликования проектной декларации:

Сайт в сети Интернет: [www.ssthm.ru](http://www.ssthm.ru)

ООО «Александрия 6-10»

Представитель по доверенности

№ 13/17 от 01.02.2017 г.

 Д.А. Королев

«03» мая 2017 года



**Федеральная регистрационная служба**

**ВЫПИСКА**  
из единого государственного реестра  
саморегулируемых организаций  
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

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

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

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

Директор \_\_\_\_\_ *С.В. Васильев*  
Федеральной регистрационной службы \_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)  
(подпись)

М.П. \_\_\_\_\_ *12 июля 2007 г.*  
(дата)



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

25.07.2007

Дата

№

475 -07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что  
**Илюхин Валерий Иванович**

Паспорт 46 05 №159559. Отделом <sup>Ф.И.О. гражданина</sup> Внутренних Дел города Юбилейного Московской области, 08.08.2003 г.

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

Имя, фамилия, отчество, дата рождения, номер и дата выдачи диплома и профессионального образования

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

№ по реестру 120 от « 11 » 12.2006 года

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



Исполнительный директор НП АРМО  
*Должность по учетной книжке лица*



Петровская Е.В.



Москва

ПОЛИС № 0991R/776/91134/6



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/91134/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

## Страхователь: оценщик Илюхин Валерий Иванович

Адрес регистрации и/или ИНН: 141092, Московская обл, Королев г, Юбилейный мкр, Лесная ул, дом № 5, квартира 45

### Объект страхования:

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

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

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

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

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

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

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

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия настоящего Полиса страхования:**

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

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

Случай признается страховым при условии, что:

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

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

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

Страхователь: Илюхин Валерий Иванович

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

**П О Л И С № 0991R/776/90052/6**

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

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

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

**ИНН** 5054011713

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

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

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

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

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

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

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

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

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Полиса страхования:**

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

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

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

**Страхователь:** /Луценко Роман Сергеевич/

Исп.: Полис № 0991R/776/90052/6

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

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено  
печатью и подписью (149)

Сто сорок девять страниц.

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

