

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

**«УТВЕРЖДАЮ»**

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



*Р.С. Луценко*

**ОТЧЕТ №УКО-П/17-29**

**от 31 января 2017 года**

**Оценка справедливой стоимости прав требования из  
Договора № СО-39/7-2016 участия в долевом  
строительстве многоквартирного дома на жилые  
помещения, общей проектной площадью 608,20 кв.м,  
входящие в состав 23-этажного односекционного  
многоквартирного жилого дома, строительный  
номер 7, 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*

*Попов И.А.*

| <b>СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА</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                                                                                                                                                                                 | 6           |
| 1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения                                                                                                                                                     | 8           |
| 1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке                                                                                                                                       | 8           |
| 1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» | 9           |
| 1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах                                                                                               | 9           |
| 1.7. Основные факты и выводы                                                                                                                                                                                      | 9           |
| 1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки                                                                       | 10          |
| 1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки                                                                                                                                   | 11          |
| 1.10. Методология определения справедливой стоимости                                                                                                                                                              | 11          |
| <b>II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>                                                                                                                                                                               | <b>14</b>   |
| 2.1. Общие положения                                                                                                                                                                                              | 14          |
| 2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки                                                                                                                                       | 14          |
| 2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки                                                                                                                                         | 15          |
| 2.4. Описание текущего использования объектов оценки                                                                                                                                                              | 23          |
| 2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки                                                                                                                                      | 23          |
| <b>III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>                                                                                                                                                                          | <b>24</b>   |
| 3.1. Общие положения                                                                                                                                                                                              | 24          |
| 3.2. Анализ рынка недвижимости                                                                                                                                                                                    | 24          |
| <b>IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>                                                                                                                                                             | <b>52</b>   |
| <b>V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ</b>                                                                                                                                                                                      | <b>53</b>   |
| 5.1. Общие положения                                                                                                                                                                                              | 53          |
| 5.2. Общее описание методов оценки недвижимости                                                                                                                                                                   | 53          |
| 5.3. Выбор подходов и методов оценки                                                                                                                                                                              | 53          |
| 5.4. Согласование результатов оценки                                                                                                                                                                              | 59          |
| 5.5. Выбор подходов и методов оценки                                                                                                                                                                              | 59          |
| <b>VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>                                                                                                                                                               | <b>61</b>   |
| 6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом                                                                                                                                           | 61          |
| 6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом                                                                                                                                                          | 84          |
| 6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом                                                                                                                                                           | 84          |
| 6.4. Согласование результатов оценки                                                                                                                                                                              | 84          |
| <b>VII. ВЫВОДЫ</b>                                                                                                                                                                                                | <b>85</b>   |
| <b>VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ</b>                                                                                                                                                         | <b>86</b>   |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1</b>                                                                                                                                                                                               | <b>87</b>   |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2</b>                                                                                                                                                                                               | <b>90</b>   |

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

«31» января 2017 г.

**Уважаемый Дмитрий Викторович!**

В соответствии с Техническим заданием № 29 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости прав требования из Договора № СО-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на жилые помещения, общей проектной площадью 608,20 кв.м, входящие в состав 23-этажного одноквартирного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, 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:

| № 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 |
|---------|------|---------------|---------------------|---------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| 2       | 2    | 2             |                     | 62,38               | 10,6                            | 72,98                                    |
| 7       | 2    | 2             |                     | 62,38               | 10,6                            | 72,98                                    |
| 90      | 13   | 2             |                     | 62,38               | 10,6                            | 72,98                                    |
| 98      | 14   | 2             |                     | 62,38               | 10,6                            | 72,98                                    |
| 111     | 15   | 2             |                     | 62,38               | 10,6                            | 72,98                                    |
| 114     | 16   | 2             |                     | 62,38               | 10,6                            | 72,98                                    |
| 119     | 16   | 2             |                     | 62,38               | 10,6                            | 72,98                                    |
| 122     | 17   | 2             |                     | 62,38               | 10,6                            | 72,98                                    |
| 141     | 19   | 1             | 14,2                | 46,78               | 8,63                            | 55,41                                    |
| 151     | 20   | 2             |                     | 62,38               | 10,6                            | 72,98                                    |
|         |      |               |                     | <b>608,20</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 **30 декабря 2016 г.**

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

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 № СО-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на жилые помещения, общей проектной площадью 608,20 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, 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:

**36 129 766**

*(Тридцать шесть миллионов сто двадцать девять тысяч семьсот шестьдесят шесть) рублей,*

В том числе:

| № п/п | Проектный номер Объектов долевого строительства | Этаж | Количество комнат | Проектная общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м | Проектная общая площадь с учетом балкона/лоджии, кв. м | Итоговая величина стоимости, руб. |
|-------|-------------------------------------------------|------|-------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 1     | 2                                               | 2    | 2                 | 62,38                                                   | 72,98                                                  | 3 672 354                         |
| 2     | 7                                               | 2    | 2                 | 62,38                                                   | 72,98                                                  | 3 672 354                         |
| 3     | 90                                              | 13   | 2                 | 62,38                                                   | 72,98                                                  | 3 672 354                         |
| 4     | 98                                              | 14   | 2                 | 62,38                                                   | 72,98                                                  | 3 672 354                         |
| 5     | 111                                             | 15   | 2                 | 62,38                                                   | 72,98                                                  | 3 672 354                         |
| 6     | 114                                             | 16   | 2                 | 62,38                                                   | 72,98                                                  | 3 672 354                         |
| 7     | 119                                             | 16   | 2                 | 62,38                                                   | 72,98                                                  | 3 672 354                         |
| 8     | 122                                             | 17   | 2                 | 62,38                                                   | 72,98                                                  | 3 672 354                         |
| 9     | 141                                             | 19   | 1                 | 46,78                                                   | 55,41                                                  | 3 078 580                         |
| 10    | 151                                             | 20   | 2                 | 62,38                                                   | 72,98                                                  | 3 672 354                         |

Примечание: 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).

**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 29 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)).**

Права требования из Договора № СО-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на жилые помещения, общей проектной площадью 608,20 кв.м, входящие в состав 23-этажного одноквартирного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, 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:

| № 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 |
|---------|------|---------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|
| 2       | 2    | 2             |                      | 62,38                | 10,6                             | 72,98                                     |
| 7       | 2    | 2             |                      | 62,38                | 10,6                             | 72,98                                     |
| 90      | 13   | 2             |                      | 62,38                | 10,6                             | 72,98                                     |
| 98      | 14   | 2             |                      | 62,38                | 10,6                             | 72,98                                     |
| 111     | 15   | 2             |                      | 62,38                | 10,6                             | 72,98                                     |
| 114     | 16   | 2             |                      | 62,38                | 10,6                             | 72,98                                     |
| 119     | 16   | 2             |                      | 62,38                | 10,6                             | 72,98                                     |
| 122     | 17   | 2             |                      | 62,38                | 10,6                             | 72,98                                     |
| 141     | 19   | 1             | 14,2                 | 46,78                | 8,63                             | 55,41                                     |
| 151     | 20   | 2             |                      | 62,38                | 10,6                             | 72,98                                     |
|         |      |               |                      | <b>608,20</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 указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии разрешения на строительство № гп86310000 от 31.05.2013 г.;
- копии Договора № СО-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома;
- 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.** Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный».

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

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

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

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

**8. Предполагаемое использование результатов оценки.** Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от

29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

**9. Дата оценки.** Оценка по состоянию на **30.12.2016 г.**

**10. Срок проведения оценки.** Не позднее **31.01.2017 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

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

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

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



развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 628 от 07 ноября 2011 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)».

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

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

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

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

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

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

#### Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-13, 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 объекта оценки допущения

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

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

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

#### Сведения о заказчике оценки

|                                                          |                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Полное наименование                                      | Общество с ограниченной ответственностью<br>«Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым<br>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<br>регистрационный номер (ОГРН) | 1107746237147                                                                                                                                    |
| Дата присвоения ОГРН                                     | 30 марта 2010 года                                                                                                                               |

#### Сведения об оценщике

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Общие сведения об Оценщике                                       | <b>Попов Игорь Александрович</b> - действительный член Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка».<br>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г.<br>Регистрационный № 00388 от 16.12.2010 г.<br>Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-I № 608624, выдан 03.07.2010 г.<br>Стаж работы оценщиком с 2010 года.<br>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». |
| Юридическое лицо, с которым<br>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. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Номер контактного телефона                                       | +7 (499) 252-34-51                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Адрес электронной почты                                          | <a href="mailto:igor.popov@ramb-price.ru">igor.popov@ramb-price.ru</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Страхование ответственности<br>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<br>оценщиков                        | <b>Попов Игорь Александрович</b><br>Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Страхование гражданской<br>ответственности                       | <b>Попов Игорь Александрович</b><br>Полис страхования ответственности оценщика № 0991R/776/91135/6, 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 объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта 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 объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта 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 объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта 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 № 29 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.

Дата составления отчета

31 января 2017 г.

Порядковый номер отчета

УКО-П/17-29

#### Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид объектов оценки                                | Права требования (имущественные права).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Реквизиты договора участия в долевом строительстве | Договор № С-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 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                    | Многоквартирный 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.3.-39. |
| Объекты долевого строительства по договору         | Жилые помещения, общей проектной площадью 608,20 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, 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.3.-39, в составе:                                                                                                  |

| № 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 |
|---------|------|---------------|---------------------|---------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| 2       | 2    | 2             |                     | 62,38               | 10,6                            | 72,98                                    |
| 7       | 2    | 2             |                     | 62,38               | 10,6                            | 72,98                                    |

| № 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 |
|---------|------|---------------|---------------------|---------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| 90      | 13   | 2             |                     | 62,38               | 10,6                            | 72,98                                    |
| 98      | 14   | 2             |                     | 62,38               | 10,6                            | 72,98                                    |
| 111     | 15   | 2             |                     | 62,38               | 10,6                            | 72,98                                    |
| 114     | 16   | 2             |                     | 62,38               | 10,6                            | 72,98                                    |
| 119     | 16   | 2             |                     | 62,38               | 10,6                            | 72,98                                    |
| 122     | 17   | 2             |                     | 62,38               | 10,6                            | 72,98                                    |
| 141     | 19   | 1             | 14,2                | 46,78               | 8,63                            | 55,41                                    |
| 151     | 20   | 2             |                     | 62,38               | 10,6                            | 72,98                                    |
|         |      |               |                     | <b>608,20</b>       |                                 |                                          |

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

| № квартиры | Затратный подход, руб. | Сравнительный (рыночный*) подход, руб. | Доходный подход, руб. | Итоговая стоимость, руб. |
|------------|------------------------|----------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 2          | не использовался       | 3 672 354                              | не использовался      | 3 672 354                |
| 7          | не использовался       | 3 672 354                              | не использовался      | 3 672 354                |
| 90         | не использовался       | 3 672 354                              | не использовался      | 3 672 354                |
| 98         | не использовался       | 3 672 354                              | не использовался      | 3 672 354                |
| 111        | не использовался       | 3 672 354                              | не использовался      | 3 672 354                |
| 114        | не использовался       | 3 672 354                              | не использовался      | 3 672 354                |
| 119        | не использовался       | 3 672 354                              | не использовался      | 3 672 354                |
| 122        | не использовался       | 3 672 354                              | не использовался      | 3 672 354                |
| 141        | не использовался       | 3 078 580                              | не использовался      | 3 078 580                |
| 151        | не использовался       | 3 672 354                              | не использовался      | 3 672 354                |
| Итого      |                        |                                        |                       | <b>36 129 766</b>        |

\* 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                                               | № ru86310000 от 31.05.2013 г. | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома             | № СО-39/7-2016                | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| Проектная декларация «Жилые дома (корпуса) по ГП № 6,7,8,9» с изменениями | б/н<br>от 10.07.2013 г.       | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

При определении стоимости объекта 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 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.

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

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

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

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта 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 объекта 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 № СО-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на жилые помещения, общей проектной площадью 608,20 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, 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 - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Проектный».

Объекты долевого строительства по договору - жилые помещения, общей проектной площадью 608,20 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, 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.

Состав объектов долевого строительства представлен в табл. 2.

Таблица 2.

Состав объектов долевого строительства

| № 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 |
|---------|------|---------------|---------------------|---------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| 2       | 2    | 2             |                     | 62,38               | 10,6                            | 72,98                                    |
| 7       | 2    | 2             |                     | 62,38               | 10,6                            | 72,98                                    |
| 90      | 13   | 2             |                     | 62,38               | 10,6                            | 72,98                                    |
| 98      | 14   | 2             |                     | 62,38               | 10,6                            | 72,98                                    |
| 111     | 15   | 2             |                     | 62,38               | 10,6                            | 72,98                                    |
| 114     | 16   | 2             |                     | 62,38               | 10,6                            | 72,98                                    |



| № 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 |
|---------|------|---------------|---------------------|---------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| 119     | 16   | 2             |                     | 62,38               | 10,6                            | 72,98                                    |
| 122     | 17   | 2             |                     | 62,38               | 10,6                            | 72,98                                    |
| 141     | 19   | 1             | 14,2                | 46,78               | 8,63                            | 55,41                                    |
| 151     | 20   | 2             |                     | 62,38               | 10,6                            | 72,98                                    |
|         |      |               |                     | <b>608,20</b>       |                                 |                                          |

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Срок сдачи жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, запланирован не позднее 30 сентября 2018 года (источник: проектная декларация «Жилые дома (корпуса) по ГП № 6,7,8,9» с изменениями).

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

Объекты оценки входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный» под управлением Закрытого акционерного общества «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 статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

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

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

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

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

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

Основные количественные и качественные характеристики объекта оценки возможно описать через количественные и качественные характеристики объекта долевого строительства, а так же создаваемого объекта недвижимости, частью которого является объект 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 объекта недвижимости, права на который оцениваются. Данные о виде использования объекта недвижимости, права на который 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 1.7 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 высокотажными зданиями), в том числе современные жилые кварталы – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, в том числе микрорайоны застройки до 90-х годов – ТЗ №4; окраины городов, промзоны и другие менее престижные районы города – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах города;
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.

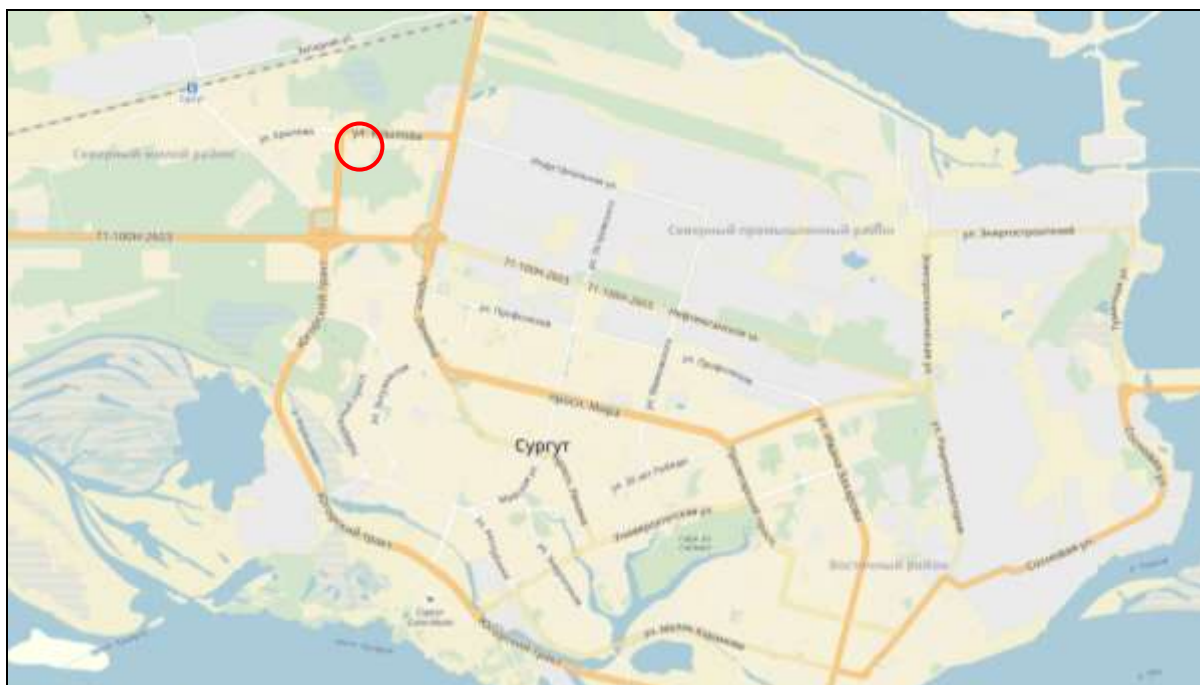
Данные об адресе объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 4. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено на фрагменте карты (рис. 1, 2).

**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 1.7 настоящего отчета             | 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**



**Рис. 2. 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**

| Номер объекта недвижимости                                         | 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 разделе 1.7 настоящего отчета | ТЗ № 3                          | ТЗ № 3                         | 349                                       | 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.

Физические характеристики объектов оценки соответствуют физическим характеристикам объектов недвижимости, права на которые оцениваются.

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 жилье 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</b>                                             | Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| Наименование класса                                                                                                                                              | Базовые объекты группы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>(современная, типовая) планировка</b>                                                                                                                         | наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Улучшенная планировка</b>                                                                                                                                     | 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 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:</b>                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Современное жилье эконоом класса</b>                                                                                                                          | 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 эконоом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконоом 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Современное жилье комфорт-класса</b>                                                                                                                          | 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 эконоом-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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Современное жилье бизнес класса</b>                                                                                                                           | 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».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Современное элитное жилье</b>                                                                                                                                 | Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м., двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных - от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами - это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и |



| Наименование класса                                                                       | Базовые объекты группы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры)</b>                                        | хорошие видовые характеристики.<br><br>Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличаются монументальностью и прочностью. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты. |
| <b>Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле</b> | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

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

| Номер объекта недвижимости | 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 |
|----------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 2                          | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | блоки/моноклит                                              | 2/23 (промежуточный)                   | 2                                      | 62,38                                                           | 72,98                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |
| 7                          | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | блоки/моноклит                                              | 2/23 (промежуточный)                   | 2                                      | 62,38                                                           | 72,98                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |
| 90                         | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | блоки/моноклит                                              | 13/23 (промежуточный)                  | 2                                      | 62,38                                                           | 72,98                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |
| 98                         | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | блоки/моноклит                                              | 14/23 (промежуточный)                  | 2                                      | 62,38                                                           | 72,98                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |
| 111                        | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | блоки/моноклит                                              | 15/23 (промежуточный)                  | 2                                      | 62,38                                                           | 72,98                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |
| 114                        | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | блоки/моноклит                                              | 16/23 (промежуточный)                  | 2                                      | 62,38                                                           | 72,98                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |
| 119                        | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | блоки/моноклит                                              | 16/23 (промежуточный)                  | 2                                      | 62,38                                                           | 72,98                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |
| 122                        | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | блоки/моноклит                                              | 17/23 (промежуточный)                  | 2                                      | 62,38                                                           | 72,98                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |
| 141                        | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | блоки/моноклит                                              | 19/23 (промежуточный)                  | 1                                      | 46,78                                                           | 55,41                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |
| 151                        | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | блоки/моноклит                                              | 20/23 (промежуточный)                  | 2                                      | 62,38                                                           | 72,98                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |

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

Внешний вид площадки строительства жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлен на фото 1-3.



Фото. 1. Внешний вид дома со строительным адресом №7 (справа)



Фото. 2. Внешний вид строительной площадки



Фото. 3. Внешний вид дома со строительным адресом №8

Осмотр объекта оценки проведен по состоянию на 30.12.2016 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 1.7 настоящего отчета             | н/д                           | н/д            | н/д                | н/д                 |

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 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 1.7 настоящего отчета             | отсутствует                                                         |

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения

о наличии огороженной придомовой территории с ограниченным доступом, а так же видовых характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются (табл. 10.)

Таблица 10.

**Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются**

| Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются | Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом | Видовые характеристики |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета             | отсутствует                                                       | типовые                |

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

## 2.4. Описание текущего использования объектов оценки

По состоянию на дату проведения оценки объекты, 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)» 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 объема производства продукции в национальной экономике за определенный период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

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

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

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

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

**1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в январе - октябре 2016 г. (данные за ноябрь и декабрь 2016 г. по состоянию на дату проведения оценки официально не опубликованы).**

### **Мировая конъюнктура**

За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕК в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США.

В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

### **Валовой внутренний продукт**

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4% г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7% г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7% г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7% г/г, в том числе за октябрь – на 0,5% г/г.

### **Промышленное производство**

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2% год к году против снижения на 0,8% в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3% год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8% год к году), за десять месяцев – рост на 2,2% год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8% год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9% год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1% в октябре и на 0,7% в январе-октябре год к году.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3% м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5% м/м.

### **Сельское хозяйство**

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4% г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9% г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1% м/м).

### **Инвестиции и строительство**

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3% г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0% г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6% кв./кв. По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3% г/г. Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8% г/г (ранее -



7,0% г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8% г/г (ранее -4,4% г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6% м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0% г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9% м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4% г/г.

По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6% г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

### **Инфляция**

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4% с 0,2% в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились.

В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1% с 6,4% в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года.

С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8%, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

### **Рынок труда**

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока.

Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4% от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5% от рабочей силы.

### **Доходы населения и потребительский рынок**

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1% м/м.

Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7% м/м.

Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5% м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5% м/м.

### **Внешняя торговля**

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8% г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -16,3% к январю-сентябрю 2015 года.

Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. вырос на 2,7% г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме машин, оборудования и транспортных средств. Сокращение индекса физического объема импорта товаров составило 0,2% г/г. Закупки продовольственных товаров и с/х сырья, металлов и изделий из них сократились на 4,7% г/г и 0,9% г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост.

После стабилизации импорта инвестиционных товаров, в сентябре 2016 г. отмечается сокращение при сохранении негативной динамики потребительского импорта.

В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7% г/г. Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3% до 226,0 млрд. долл. США, импорт – на 2,8% до 154,6 млрд. долл. США.

### **Банковский сектор**

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

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

За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

### **Федеральный бюджет**

За десять месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть.

Указанные структурные изменения не были скомпенсированы достаточным ростом поступлений ненефтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета.

Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за десять месяцев 2016 г. увеличилось в номинальном выражении к соответствующему периоду 2015 года, в основном по разделу социальная политика, а по разделам национальная оборона и национальная безопасность и правоохранительная деятельность, напротив, – сократилось.

### **Денежно-кредитная политика**

Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

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

**Таблица 11.**

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

| Наименование показателя                                                              | 2015               |                    | 2016     |                      |              |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|----------|----------------------|--------------|----------------------|
|                                                                                      | октябрь            | январь - октябрь   | сентябрь | октябрь              | октябрь м/м* | январь - октябрь     |
| ВВП <sup>1)</sup>                                                                    | -3,6               | -3,7               | -0,7     | -0,5                 | 0,0          | -0,7                 |
| Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>                             | 0,7                | 11,2               | 0,2      | 0,4                  |              | 4,5                  |
| Промышленное производство <sup>3)</sup>                                              | -3,6               | -3,3               | -0,8     | -0,2                 | 0,3          | 0,3                  |
| Обрабатывающие производства                                                          | -5,9               | -5,3               | -1,6     | -0,8                 | 0,5          | -0,9                 |
| Производство продукции сельского хозяйства                                           | 7,0                | 2,7                | 1,7      | 2,4                  | 0,1          | 2,9                  |
| Объемы работ по виду деятельности «Строительство»                                    | -4,9               | -5,1               | -6,8     | -0,8                 | 1,6          | -5,0                 |
| Ввод в действие жилых домов                                                          | -12,3              | 5,0                | -3,6     | -13,0                | -3,9         | -6,4                 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>                       | -6,8 <sup>5)</sup> | -4,5 <sup>5)</sup> | -1,5     | -5,9                 | -0,7         | -5,3                 |
| Реальная заработная плата работников организаций                                     | -10,5              | -9,2               | 1,9      | 2,0 <sup>5)</sup>    | 0,1          | 0,5 <sup>5)</sup>    |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб. | 33 357             | 33 107             | 35 843   | 36 200 <sup>6)</sup> |              | 35 770 <sup>6)</sup> |
| Уровень безработицы                                                                  | 5,5                |                    | 5,2      | 5,4                  | 5,5          |                      |
| Оборот розничной торговли                                                            | -11,3              | -9,2               | -3,6     | -4,4                 | -0,5         | -5,3                 |
| Объем платных услуг населению                                                        | -2,4 <sup>5)</sup> | -1,8 <sup>5)</sup> | -0,6     | -2,1                 | -0,5         | -0,7                 |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США                                                     | 27,0               | 287,3              | 25,5     | 26,5 <sup>6)</sup>   |              | 226,0 <sup>6)</sup>  |
| Импорт товаров, млрд. долл. США                                                      | 16,9               | 159,0              | 18,2     | 18,1 <sup>6)</sup>   |              | 154,5 <sup>6)</sup>  |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель                                       | 46,8               | 53,6               | 44,2     | 47,7                 |              | 40,5                 |

Источник: 1. Росстат. 2. Расчеты Минэкономразвития России.

\* - с устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь – в % к декабрю предыдущего года.

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

4) Предварительные данные.

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

6) Оценка.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru>

По итогам января - октября 2016 г. социально-экономическая обстановка характеризуется как кризисная – отмечается замедление падения или стабилизация практически всех основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

## 2. Основные итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь - сентябрь 2016 г. (данные за октябрь - декабрь 2016 г. по состоянию на дату проведения оценки официально не опубликованы).

Основными результатами реализации социально-экономической политики в 2015 году стало обеспечение: долгосрочной макроэкономической устойчивости секторов экономики и социальной сферы, условий привлечения инвестиций, развития конкуренции, реализации национальной предпринимательской инициативы, сбалансированности бюджета, исполнения социальных обязательств перед населением.

По итогам января-сентября 2016 года Ханты-Мансийский автономный округ – Югра (далее – автономный округ, Югра) по отношению к соответствующему периоду 2015 года достиг следующих результатов:

- зарегистрированная численность безработных по состоянию на 1 октября 2016 года – 4,7 тыс. человек, на каждого незанятого трудовой деятельностью приходится 2 заявленные работодателями вакансии;
- среднедушевые денежные доходы населения обеспечили 2,9 прожиточных минимума в среднем на душу населения;
- среднемесячная начисленная заработная плата увеличилась на 5,7 %.

Данные о динамике социально экономического развития представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Динамика социально-экономического развития

| Показатели                                                                       | Январь-сентябрь |          |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------|
|                                                                                  | 2015            | 2016     |
| Индекс физического объема промышленного производства, %                          | 97,7            | 101,0    |
| Индекс производства продукции сельского хозяйства                                | 101,9           | 102,8    |
| Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, %                       | 107,2           | 92,6     |
| Среднедушевые доходы населения, рублей*                                          | 43 335,1        | 42 463,4 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения, %*                             | 96,9            | 90,0     |
| Индекс физического объема оборота розничной торговли, %                          | 91,6            | 91,3     |
| Индекс физического объема платных услуг населению, %                             | 91,8            | 96,7     |
| Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года), % | 110,9           | 105,5    |

Источник: 1 <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/itogi-razvitiya-okruga/2016-god/658608/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-sentyabr-2016-goda>

**Строительство.** Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», за январь-сентябрь 2016 года – 118,6 млрд. рублей или 87,1 % к соответствующему периоду 2015 года. Введено 310,4 тыс. кв. м общей площади квартир, или 97,1 % к соответствующему периоду 2015 года. Доля индивидуального жилищного строительства – 21,4 %.

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

В целях улучшения жилищных условий продолжается формирование фонда арендного жилья. Построены 3 арендных дома в гг. Нефтеюганске, Сургуте, Ханты-Мансийске общей площадью 17,0 тыс. кв. м. На 1 октября 2016 года заселено 347 квартир или 98,0 % от общего количества квартир.

<sup>2</sup> По информации Центробанка РФ и Росстата за январь-август 2016 года

В целях улучшения жилищных условий многодетных семей, исполнения Указа Президента РФ от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» за январь-сентябрь 2016 года для индивидуального жилищного строительства безвозмездно предоставлено 247 земельных участков многодетным семьям, что составляет 68 % от общего числа земель безвозмездно переданных для индивидуального жилищного строительства.

Основной объем работ по виду деятельности «строительство» приходится на производственные объекты. По информации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по автономному округу за январь-сентябрь 2016 года введены в действие производственные мощности:

- 3108 нефтяных добывающих скважин;
- линии электропередачи напряжением 35 кВ и выше – 118,9 км;
- трансформаторные понизительные подстанции напряжением 35 кВ и выше – 456,3 тыс. кВт. А;
- торговые предприятия на 29,9 тыс. кв. м торговой площади.

Анализ данных представленных выше показывает, что динамика объемов промышленного производства в регионе – положительная, инвестиций – положительная. 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.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке (динамику рынка). При проведении настоящего анализа в качестве источника данных использовалось интернет-издание «Югра Недвижимость» (<http://ugra-ned.ru>), а так же данные с информационных сайтов агентств недвижимости региона. По состоянию на период проведения оценки последним доступным номером является № 40 январь – февраль 2015 г. В данном выпуске приведена статистика рынка по состоянию на ноябрь 2014 г. Наиболее развитыми, с точки зрения рынка жилой недвижимости, в Ханты-Мансийском автономном округе — Югра, являются следующие населенные пункты: Нижневартовск; Сургут; Ханты-Мансийск; Нягань, Нефтеюганск. Данные о динамике изменения средних цен в указанных населенных пунктах представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Данные о динамике изменения средних цен

| Период                                     | Нефтеюганск | Ханты-Мансийск | Нижневартовск | Сургут | Нягань |
|--------------------------------------------|-------------|----------------|---------------|--------|--------|
| Средние цены продажи, руб./ а.м.           |             |                |               |        |        |
| мар.13                                     | 78 000      | 79 000         | 56 000        | 96 000 | 53 000 |
| май.13                                     | 73 000      | 79 000         | 53 000        | 83 000 | 53 000 |
| июл.13                                     | 74 000      | 79 000         | 48 500        | 89 000 | 53 000 |
| сен.13                                     | 77 500      | 79 000         | 50 000        | 73 000 | 60 000 |
| окт.13                                     | 79 500      | 79 000         | 58 000        | 85 000 | 58 000 |
| фев.14                                     | 81 000      | 79 000         | 61 800        | 87 000 |        |
| май.14                                     | 80 000      | 80 000         | 53 000        | 84 800 | 56 500 |
| авг.14                                     | 47 300      | 80 000         | 65 800        | 83 100 | 56 500 |
| окт.14                                     | 78 000      | 75 000         | 62 500        | 80 400 | 54 600 |
| ноя.14                                     | 74 900      | 81 000         | 66 900        | 79 200 | 54 600 |
| дек.15                                     | 73 400      | 79 400         | 65 600        | 77 600 | 53 500 |
| мар.16                                     | 69 700      | 75 400         | 62 300        | 73 700 | 50 800 |
| июн.16                                     | 60 400      | 78 700         | 58 600        | 82 650 | 54 900 |
| Средние арендные ставки, руб./кв.м. в мес. |             |                |               |        |        |
| мар.13                                     | 5 365       | 7 059          | 5 365         | 5 647  | 3 953  |
| май.13                                     | 5 506       | 6 494          | 5 365         | 6 635  | 4 094  |
| июл.13                                     | 4 687       | 6 494          | 5 647         | 4 122  | 4 122  |
| сен.13                                     | 5 365       | 7 059          | 5 647         | 4 800  | 3 953  |

| Период                 | Нефтеюганск | Ханты-Мансийск | Нижневартовск | Сургут | Нягань |
|------------------------|-------------|----------------|---------------|--------|--------|
| окт. 13                | 5 082       | 7 059          | 5 647         | 5 647  | 4 235  |
| фев. 14                | 6 014       | 7 059          | 8 075         | 4 800  |        |
| май. 14                | 5 365       | 7 059          | 4 800         | 6 353  | 4 659  |
| авг. 14                | 6 212       | 6 353          | 5 365         | 6 212  | 4 659  |
| окт. 14                | 5 929       | 6 918          | 5 224         | 6 212  | 4 941  |
| ноя. 14                | 7 398       | 8 471          | 6 240         | 8 188  | 4 941  |
| дек. 15                | 5 929       | 6 918          | 5 224         | 6 212  | 4 941  |
| мар. 16                | 5 929       | 6 918          | 5 224         | 6 212  | 4 941  |
| июн. 16                | 6 668       | 6 988          | 5 652         | 5 920  | 4 120  |
| Доходность, %          |             |                |               |        |        |
| мар. 13                | 6,88        | 8,94           | 9,58          | 5,88   | 7,46   |
| май. 13                | 7,54        | 8,22           | 10,12         | 7,99   | 7,72   |
| июл. 13                | 6,33        | 8,22           | 11,64         | 4,63   | 7,78   |
| сен. 13                | 6,92        | 8,94           | 11,29         | 6,58   | 6,59   |
| окт. 13                | 6,39        | 8,94           | 9,74          | 6,64   | 7,30   |
| фев. 14                | 7,42        | 8,94           | 13,07         | 5,52   |        |
| май. 14                | 6,71        | 8,82           | 9,06          | 7,49   | 8,25   |
| авг. 14                | 13,13       | 7,94           | 8,15          | 7,48   | 8,25   |
| окт. 14                | 7,60        | 9,22           | 8,36          | 7,73   | 9,05   |
| ноя. 14                | 9,88        | 10,46          | 9,33          | 10,34  | 9,05   |
| дек. 15                | 8,08        | 8,71           | 7,96          | 8,01   | 9,24   |
| мар. 16                | 8,51        | 9,18           | 8,39          | 8,43   | 9,73   |
| июн. 16                | 11,04       | 8,88           | 9,65          | 7,16   | 7,50   |
| Медиана                | 7,54        | 8,94           | 9,58          | 7,48   | 8,02   |
| Среднее                | 8,19        | 8,88           | 9,72          | 7,22   | 8,16   |
| Срок окупаемости, лет. |             |                |               |        |        |
| мар. 13                | 14,54       | 11,19          | 10,44         | 17     | 13,41  |
| май. 13                | 13,26       | 12,17          | 9,88          | 12,51  | 12,95  |
| июл. 13                | 15,79       | 12,17          | 8,59          | 21,59  | 12,86  |
| сен. 13                | 14,45       | 11,19          | 8,85          | 15,21  | 15,18  |
| окт. 13                | 15,64       | 11,19          | 10,27         | 15,05  | 13,7   |
| фев. 14                | 13,47       | 11,19          | 7,65          | 18,13  |        |
| май. 14                | 14,91       | 11,33          | 11,04         | 13,35  | 12,13  |
| авг. 14                | 7,61        | 12,59          | 12,26         | 13,38  | 12,13  |
| окт. 14                | 13,16       | 10,84          | 11,96         | 12,94  | 11,05  |
| ноя. 14                | 10,12       | 9,56           | 10,72         | 9,67   | 11,05  |
| дек. 15                | 12,38       | 11,48          | 12,56         | 12,49  | 10,83  |
| мар. 16                | 11,76       | 10,9           | 11,93         | 11,86  | 10,28  |
| июн. 16                | 11,04       | 8,88           | 9,65          | 7,16   | 7,50   |
| Медиана                | 13,26       | 11,19          | 10,44         | 13,35  | 12,13  |
| Среднее                | 12,93       | 11,13          | 10,45         | 13,87  | 11,92  |

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

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

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

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

В целом тенденции на рынке жилой недвижимости региона в ретроспективном периоде отрицательные и заключаются в падении цен на жилую недвижимость и отсутствии роста арендных ставок на жилую недвижимость. Тенденции на рынке недвижимости региона не в полной мере



соответствуют общим тенденциям в экономике, для которых характерна определенная стабилизация. В перспективе возможно исчерпание негативной динамики развития рынка жилой недвижимости и определенная стабилизация цен.

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

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

Как отмечалось ранее, 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 завершённые строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено в табл. 14.

**Таблица 14.**

**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. 14 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. 15.

Таблица 15.

| Исходные условия локализации объектов анализа |                                                                                       |                                                              |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
|                                               | Наименование показателя                                                               | Значение показателя                                          |
| Характеристики местоположения                 | Вид использования и (или) зонирование                                                 | квартиры                                                     |
|                                               | Адресный ориентир                                                                     | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр. 39 |
|                                               | 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                                            |
| Физические характеристики                     | Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости | не локализовалось                                            |
|                                               | Характеристика класса качества дома                                                   | массовое современное жилье эконом-класса                     |
|                                               | Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости                           | блоки/моноклит                                               |
|                                               | этаж расположения объекта недвижимости                                                | не локализовалось                                            |
|                                               | количество комнат объекта недвижимости                                                | 1-но и 2-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 отделки                                              |
|                                               | 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. 15 условиями локализации. В качестве источника информации использовался информационный сайт:

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

На указанном выше ресурсе актуальны:

- 43 oferty для 1-но комнатных квартир, которые могут рассматриваться как объекты анализа;
- 50 ofert для 2-х комнатных квартир, 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. Срок сдачи жилого дома, в котором находятся объекты анализа – 31.03.2018 г.

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 16 – табл. 23.

Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 16.

| Данные о виде использования объектов анализа |                               |
|----------------------------------------------|-------------------------------|
| Объект анализа                               | Разрешенный вид использования |
| <b>Однокомнатные квартиры</b>                |                               |
| Все объекты анализа с 1 по 43                | квартира                      |
| <b>Двухкомнатные квартиры</b>                |                               |
| Все объекты анализа с 1 по 50                | квартира                      |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

## Данные об адресах объектов анализа

| Объект анализа                | Адрес объекта                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Однокомнатные квартиры</b> |                                                                  |
| Все объекты анализа с 1 по 43 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 (дом 8) |
| <b>Двухкомнатные квартиры</b> |                                                                  |
| Все объекты анализа с 1 по 50 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 (дом 8) |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

## Характеристики местоположения объектов анализа

| Объект анализа                | Типовая территориальная зона в пределах региона | Типовая зона в пределах города | Численность населенного пункта, тыс. чел. | Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. |
|-------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Однокомнатные квартиры</b> |                                                 |                                |                                           |                                                           |
| Все объекты анализа с 1 по 43 | ТЗ № 3                                          | ТЗ № 3                         | 349                                       | н/д                                                       |
| <b>Двухкомнатные квартиры</b> |                                                 |                                |                                           |                                                           |
| Все объекты анализа с 1 по 50 | ТЗ № 3                                          | ТЗ № 3                         | 349                                       | н/д                                                       |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

## 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 |
|-------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Однокомнатные квартиры</b> |                                           |                                                                    |                                                             |                                        |                                        |                                                                 |                                                                  |                                                                   |                                  |
| Объект анализа 1              | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | газобетонные блоки (блоки/монолит)                          | 23/23 (последний)                      | 1                                      | 46,53                                                           | 55,16                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |
| Объект анализа 2              | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | газобетонные блоки (блоки/монолит)                          | 22/23 (промежуточный)                  | 1                                      | 46,53                                                           | 55,16                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |
| Объект анализа 3              | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | газобетонные блоки (блоки/монолит)                          | 21/23 (промежуточный)                  | 1                                      | 46,53                                                           | 55,16                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |
| Объект анализа 4              | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | газобетонные блоки (блоки/монолит)                          | 20/23 (промежуточный)                  | 1                                      | 46,53                                                           | 55,16                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |
| Объект анализа 5              | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | газобетонные блоки (блоки/монолит)                          | 19/23 (промежуточный)                  | 1                                      | 46,53                                                           | 55,16                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |
| Объект анализа 6              | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | газобетонные блоки (блоки/монолит)                          | 18/23 (промежуточный)                  | 1                                      | 46,53                                                           | 55,15                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |
| Объект анализа 7              | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | газобетонные блоки (блоки/монолит)                          | 17/23 (промежуточный)                  | 1                                      | 46,53                                                           | 55,16                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |
| Объект анализа 8              | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | газобетонные блоки (блоки/монолит)                          | 16/23 (промежуточный)                  | 1                                      | 46,53                                                           | 55,16                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |
| Объект анализа 9              | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | газобетонные блоки (блоки/монолит)                          | 15/23 (промежуточный)                  | 1                                      | 46,53                                                           | 55,16                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |
| Объект анализа 10             | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | газобетонные блоки (блоки/монолит)                          | 14/23 (промежуточный)                  | 1                                      | 46,53                                                           | 55,15                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |
| Объект анализа 11             | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | газобетонные блоки (блоки/монолит)                          | 13/23 (промежуточный)                  | 1                                      | 46,53                                                           | 55,16                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |
| Объект анализа 12             | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | газобетонные блоки (блоки/монолит)                          | 12/23 (промежуточный)                  | 1                                      | 46,53                                                           | 55,15                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |
| Объект анализа 13             | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | газобетонные блоки (блоки/монолит)                          | 11/23 (промежуточный)                  | 1                                      | 46,53                                                           | 55,16                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |
| Объект анализа 14             | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | газобетонные блоки (блоки/монолит)                          | 10/23 (промежуточный)                  | 1                                      | 46,53                                                           | 55,16                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |

страница 35



страница 36

страница 37

| Объект анализа    | Класс качества объекта недвижимости       | Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | Этаж расположения объекта недвижимости | Количество комнат объекта недвижимости | Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м | Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м | Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | Тип отделки объекта недвижимости |
|-------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Объект анализа 45 | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | газобетонные блоки (блоки/монолит)                          | 20/23 (промежуточный)                  | 2                                      | 77,12                                                           | 86,46                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |
| Объект анализа 46 | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | газобетонные блоки (блоки/монолит)                          | 19/23 (промежуточный)                  | 2                                      | 77,12                                                           | 86,46                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |
| Объект анализа 47 | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | газобетонные блоки (блоки/монолит)                          | 18/23 (промежуточный)                  | 2                                      | 77,12                                                           | 86,46                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |
| Объект анализа 48 | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | газобетонные блоки (блоки/монолит)                          | 17/23 (промежуточный)                  | 2                                      | 77,12                                                           | 86,46                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |
| Объект анализа 49 | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | газобетонные блоки (блоки/монолит)                          | 16/23 (промежуточный)                  | 2                                      | 77,12                                                           | 86,46                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |
| Объект анализа 50 | массовое современное жилье комфорт-класса | начальная стадия строительства                                     | газобетонные блоки (блоки/монолит)                          | 15/23 (промежуточный)                  | 2                                      | 77,12                                                           | 85,38                                                            | требуется отделки                                                 | без ремонта                      |

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 20.

## Данные об экономических характеристиках объектов анализа

| Объект анализа                | Уровень операционных расходов | Условия аренды | Состав арендаторов | Иные характеристики |
|-------------------------------|-------------------------------|----------------|--------------------|---------------------|
| <b>Однокомнатные квартиры</b> |                               |                |                    |                     |
| Все объекты анализа с 1 по 43 | н/д                           | н/д            | н/д                | н/д                 |
| <b>Двухкомнатные квартиры</b> |                               |                |                    |                     |
| Все объекты анализа с 1 по 50 | н/д                           | н/д            | н/д                | н/д                 |

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 21.

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

| Объект анализа                | Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Однокомнатные квартиры</b> |                                                                     |
| Все объекты анализа с 1 по 43 | отсутствует                                                         |
| <b>Двухкомнатные квартиры</b> |                                                                     |
| Все объекты анализа с 1 по 50 | отсутствует                                                         |

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 22.

## Данные о прочих 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 |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Однокомнатные квартиры</b> |                                                                    |                                           |                                                                    |                        |
| Все объекты анализа с 1 по 43 | остановка непосредственно рядом                                    | есть                                      | организованная парковка                                            | хорошие                |
| <b>Двухкомнатные квартиры</b> |                                                                    |                                           |                                                                    |                        |
| Все объекты анализа с 1 по 50 | остановка непосредственно рядом                                    | есть                                      | организованная парковка                                            | хорошие                |

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 23.

## Данные о цене объектов анализа

| Объект анализа                | Цена объекта, руб. | Удельная цена (по площади с учетом лоджий и балконов), руб./кв.м |
|-------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Однокомнатные квартиры</b> |                    |                                                                  |
| Объект анализа 1              | 3 730 000          | 67 621                                                           |
| Объект анализа 2              | 3 730 000          | 67 621                                                           |
| Объект анализа 3              | 3 730 000          | 67 621                                                           |
| Объект анализа 4              | 3 675 000          | 66 624                                                           |
| Объект анализа 5              | 3 675 000          | 66 624                                                           |

| Объект анализа                | Цена объекта, руб.     | Удельная цена (по площади с учетом лоджий и балконов), руб./кв.м |
|-------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Объект анализа 6              | 3 675 000              | 66 636                                                           |
| Объект анализа 7              | 3 625 000              | 65 718                                                           |
| Объект анализа 8              | 3 625 000              | 65 718                                                           |
| Объект анализа 9              | 3 625 000              | 65 718                                                           |
| Объект анализа 10             | 3 625 000              | 65 730                                                           |
| Объект анализа 11             | 3 625 000              | 65 718                                                           |
| Объект анализа 12             | 3 575 000              | 64 823                                                           |
| Объект анализа 13             | 3 575 000              | 64 811                                                           |
| Объект анализа 14             | 3 575 000              | 64 811                                                           |
| Объект анализа 15             | 3 533 000              | 64 826                                                           |
| Объект анализа 16             | 3 449 000              | 62 915                                                           |
| Объект анализа 17             | 3 449 000              | 62 915                                                           |
| Объект анализа 18             | 3 449 000              | 62 915                                                           |
| Объект анализа 19             | 3 449 000              | 62 915                                                           |
| Объект анализа 20             | 3 449 000              | 62 915                                                           |
| Объект анализа 21             | 3 449 000              | 62 915                                                           |
| Объект анализа 22             | 3 729 000              | 67 616                                                           |
| Объект анализа 23             | 3 686 000              | 67 633                                                           |
| Объект анализа 24             | 3 729 000              | 67 616                                                           |
| Объект анализа 25             | 3 674 000              | 66 618                                                           |
| Объект анализа 26             | 3 674 000              | 66 618                                                           |
| Объект анализа 27             | 3 674 000              | 66 618                                                           |
| Объект анализа 28             | 3 624 000              | 65 712                                                           |
| Объект анализа 29             | 3 624 000              | 65 712                                                           |
| Объект анализа 30             | 3 582 000              | 65 725                                                           |
| Объект анализа 31             | 3 625 000              | 65 730                                                           |
| Объект анализа 32             | 3 625 000              | 65 730                                                           |
| Объект анализа 33             | 3 575 000              | 64 823                                                           |
| Объект анализа 34             | 3 575 000              | 64 823                                                           |
| Объект анализа 35             | 3 575 000              | 64 823                                                           |
| Объект анализа 36             | 3 575 000              | 64 823                                                           |
| Объект анализа 37             | 3 449 000              | 62 915                                                           |
| Объект анализа 38             | 3 449 000              | 62 915                                                           |
| Объект анализа 39             | 3 449 000              | 62 915                                                           |
| Объект анализа 40             | 3 449 000              | 62 915                                                           |
| Объект анализа 41             | 3 449 000              | 62 915                                                           |
| Объект анализа 42             | 3 449 000              | 62 915                                                           |
| Объект анализа 43             | 3 449 000              | 62 915                                                           |
|                               | мин                    | 62 915                                                           |
|                               | макс                   | 67 633                                                           |
|                               | среднее                | 65 096                                                           |
|                               | медиана                | 65 712                                                           |
|                               | стандартное отклонение | 1 680                                                            |
| <b>Двухкомнатные квартиры</b> |                        |                                                                  |
| Объект анализа 1              | 4 259 000              | 59 910                                                           |
| Объект анализа 2              | 4 259 000              | 59 910                                                           |
| Объект анализа 3              | 4 259 000              | 59 910                                                           |
| Объект анализа 4              | 4 231 000              | 59 516                                                           |
| Объект анализа 5              | 4 231 000              | 59 516                                                           |
| Объект анализа 6              | 4 231 000              | 59 516                                                           |

| Объект анализа         | Цена объекта, руб. | Удельная цена (по площади с учетом лоджий и балконов), руб./кв.м |
|------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------|
| Объект анализа 7       | 4 231 000          | 59 516                                                           |
| Объект анализа 8       | 4 231 000          | 59 516                                                           |
| Объект анализа 9       | 4 231 000          | 59 516                                                           |
| Объект анализа 10      | 4 228 000          | 59 474                                                           |
| Объект анализа 11      | 4 228 000          | 59 474                                                           |
| Объект анализа 12      | 4 228 000          | 59 474                                                           |
| Объект анализа 13      | 4 228 000          | 59 474                                                           |
| Объект анализа 14      | 4 228 000          | 59 474                                                           |
| Объект анализа 15      | 4 228 000          | 59 474                                                           |
| Объект анализа 16      | 4 228 000          | 59 516                                                           |
| Объект анализа 17      | 4 228 000          | 59 516                                                           |
| Объект анализа 18      | 4 228 000          | 59 516                                                           |
| Объект анализа 19      | 4 228 000          | 59 516                                                           |
| Объект анализа 20      | 4 228 000          | 59 516                                                           |
| Объект анализа 21      | 4 228 000          | 59 516                                                           |
| Объект анализа 22      | 4 228 000          | 59 516                                                           |
| Объект анализа 23      | 5 168 000          | 60 325                                                           |
| Объект анализа 24      | 5 197 000          | 60 311                                                           |
| Объект анализа 25      | 5 197 000          | 60 311                                                           |
| Объект анализа 26      | 5 197 000          | 60 311                                                           |
| Объект анализа 27      | 5 197 000          | 60 311                                                           |
| Объект анализа 28      | 5 197 000          | 60 311                                                           |
| Объект анализа 29      | 5 223 000          | 60 613                                                           |
| Объект анализа 30      | 5 223 000          | 60 613                                                           |
| Объект анализа 31      | 5 223 000          | 60 613                                                           |
| Объект анализа 32      | 5 223 000          | 60 613                                                           |
| Объект анализа 33      | 5 223 000          | 60 613                                                           |
| Объект анализа 34      | 5 301 000          | 61 518                                                           |
| Объект анализа 35      | 5 301 000          | 61 518                                                           |
| Объект анализа 36      | 5 337 000          | 62 326                                                           |
| Объект анализа 37      | 5 337 000          | 62 326                                                           |
| Объект анализа 38      | 5 337 000          | 62 326                                                           |
| Объект анализа 39      | 5 328 000          | 62 221                                                           |
| Объект анализа 40      | 5 328 000          | 62 221                                                           |
| Объект анализа 41      | 5 328 000          | 62 221                                                           |
| Объект анализа 42      | 5 134 000          | 59 380                                                           |
| Объект анализа 43      | 5 134 000          | 59 380                                                           |
| Объект анализа 44      | 5 134 000          | 59 380                                                           |
| Объект анализа 45      | 5 134 000          | 59 380                                                           |
| Объект анализа 46      | 5 134 000          | 59 380                                                           |
| Объект анализа 47      | 5 134 000          | 59 380                                                           |
| Объект анализа 48      | 5 160 000          | 59 681                                                           |
| Объект анализа 49      | 5 160 000          | 59 681                                                           |
| Объект анализа 50      | 5 160 000          | 60 436                                                           |
| мин                    |                    | 59 380                                                           |
| макс                   |                    | 62 326                                                           |
| среднее                |                    | 60 160                                                           |
| медиана                |                    | 59 599                                                           |
| стандартное отклонение |                    | 950                                                              |

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



Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 23 показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале:

- от 62 915 руб./кв. м до 67 633 руб./кв. м – для однокомнатных квартир;
- от 59 380 руб./кв. м до 62 326 руб./кв. м – для двухкомнатных 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 сложились следующие тенденции:

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

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

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

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «ниже средней». 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. 24).

Таблица 24.

| 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.

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

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

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

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

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

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

- формирование перечня факторов и их анализ;
- формирование перечня исходных данных;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

$n$  - число факторов, включаемых в модель;

$k$  - число свободных членов в уравнении.

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

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

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

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

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

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

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

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

На основе данных представленных в разделе 2.3 и разделе 3.2.3. можно утверждать, что исследованию с помощью регрессионной модели подлежат 23 фактора для каждого типа квартир.

Соответственно количество объектов анализа для исследования указанного количества факторов должно составлять не менее 120 для каждого типа квартир. Анализ данных приведенных в разделе 3.2.3 показывает, что для каждого типа квартир, число собранных объектов анализа, меньше необходимого числа объектов для исследования с помощью регрессионной модели.

Таким образом, количество объектов анализа не достаточно для формирования регрессионной модели с учетом всех факторов.

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

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

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

Таблица 25.

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

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

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния передаваемых имущественных прав 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, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 26.

Таблица 26.

### **Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав**

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                                | Значение |                        |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------|------|
|                                                                                                                                                                                          | Среднее  | Доверительный интервал |      |
| 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.                                                                                                                         |          |                        |      |
| Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности   | 0,83     | 0,81                   | 0,84 |
| Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности | 0,93     | 0,92                   | 0,94 |

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 27.

Таблица 27.

**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. 28.

Таблица 28.

**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. 29.

Таблица 29.

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

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

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

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

Таблица 30.

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

| Класс объекта                         | Активный рынок         |                  |
|---------------------------------------|------------------------|------------------|
|                                       | Доверительный интервал | Среднее значение |
| <b>Цены предложений объектов</b>      |                        |                  |
| 1. Старый фонд                        | 6,7%                   | 7,3%             |
| 2. Массовое жилье советской постройки | 5,7%                   | 6,1%             |
| 3. Массовое современное жилье         | 4,8%                   | 5,2%             |
| 4. Жилье повышенной комфортности      | 5,7%                   | 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 уторговывание для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 31.



Таблица 31.

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

| Наименование объекта                  | Неактивный рынок       |       |                  |
|---------------------------------------|------------------------|-------|------------------|
|                                       | Доверительный интервал |       | Среднее значение |
| Цены предложений объектов             |                        |       |                  |
| 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. 32.

Таблица 32.

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

| Населенный пункт                            | Жилая недвижимость |         | Торговая недвижимость |         | Офисная недвижимость |         | Производственно – складская недвижимость |         | Земельные участки |
|---------------------------------------------|--------------------|---------|-----------------------|---------|----------------------|---------|------------------------------------------|---------|-------------------|
|                                             | Аренда             | Продажа | Аренда                | Продажа | Аренда               | Продажа | Аренда                                   | Продажа | Продажа           |
| Среднее по средним городам в ноябре 2016 г. | 7,1%               | 11,2%   | 8%                    | 12,7%   | 8%                   | 10,1%   | 9,5%                                     | 12,8%   | 14,1%             |

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-2016 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 33.

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

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

Примечание: в скобках указано среднее значение.

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

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

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

**2.6. Местоположение объекта.**

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

Таблица 34.

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

| Наименование типовой зоны<br>в пределах региона                                      |        | Значение |                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|------------------------|------|
|                                                                                      |        | Среднее  | Доверительный интервал |      |
| 1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. |        |          |                        |      |
| Областные центры, столицы республик, города<br>Федерального значения                 | ТЗ № 1 | 1,00     | 1,00                   | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности<br>областного центра                       | ТЗ № 2 | 0,80     | 0,79                   | 0,82 |
| Райцентры и посёлки городского типа с развитой<br>промышленностью                    | ТЗ № 3 | 0,69     | 0,68                   | 0,71 |
| Райцентры и посёлки городского типа                                                  | ТЗ № 4 | 0,56     | 0,54                   | 0,59 |

| Наименование типовой зоны<br>в пределах региона                                           |        | Значение |                        |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|------------------------|------|
|                                                                                           |        | Среднее  | Доверительный интервал |      |
| сельскохозяйственных районов                                                              |        |          |                        |      |
| Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел.<br>(поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) | ТЗ № 5 | 0,47     | 0,44                   | 0,49 |
| 4. Жилье повышенной комфортности.                                                         |        |          |                        |      |
| Областные центры, столицы республик, города<br>Федерального значения                      | ТЗ № 1 | 1,00     | 1,00                   | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности<br>областного центра                            | ТЗ № 2 | 0,83     | 0,81                   | 0,85 |

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

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

Таблица 35.

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

| Наименование типовой зоны<br>в пределах города                                       |        | Значение |                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|------------------------|------|
|                                                                                      |        | Среднее  | Доверительный интервал |      |
| 1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. |        |          |                        |      |
| 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 |
| 4. Жилье повышенной комфортности.                                                    |        |          |                        |      |
| Культурный и исторический центр                                                      | ТЗ № 1 | 1,00     | 1,00                   | 1,00 |
| Центры административных районов города, зоны точечной застройки                      | ТЗ № 2 | 0,91     | 0,89                   | 0,92 |
| Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы                  | ТЗ № 3 | 0,85     | 0,83                   | 0,86 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки                                         | ТЗ № 4 | 0,80     | 0,79                   | 0,82 |
| Окраины городов, промзоны                                                            | ТЗ № 5 | 0,70     | 0,67                   | 0,72 |

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

## 2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались:

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

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

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

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

Таблица 36.

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

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

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

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

Таблица 37.

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

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

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

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

Таблица 38.

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

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

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

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

Таблица 39.

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

| Общая площадь, кв. м | Общая площадь (фактор масштаба), кв. м |       |       |       |       |     |
|----------------------|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-----|
|                      | < 30                                   | 30-40 | 40-50 | 50-65 | 65-80 | >80 |

**1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки.**

| Объект оценки | Объект-аналог |      |      |      |      |      |
|---------------|---------------|------|------|------|------|------|
| < 30          | 1,00          | 1,03 | 1,08 | 1,14 | 1,19 | 1,22 |
| 30-40         | 0,97          | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,16 | 1,18 |
| 40-50         | 0,92          | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,12 |
| 50-65         | 0,88          | 0,91 | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,07 |
| 65-80         | 0,84          | 0,86 | 0,91 | 0,95 | 1,00 | 1,02 |

| Общая площадь,<br>кв. м | Общая площадь (фактор масштаба), кв. м |       |       |       |       |      |
|-------------------------|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|------|
|                         | < 30                                   | 30-40 | 40-50 | 50-65 | 65-80 | >80  |
| >80                     | 0,82                                   | 0,85  | 0,89  | 0,94  | 0,98  | 1,00 |

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

Таблица 40.

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

| Общая площадь,<br>кв. м | Общая площадь (фактор масштаба), кв. м |       |       |       |        |      |
|-------------------------|----------------------------------------|-------|-------|-------|--------|------|
|                         | < 30                                   | 30-50 | 50-65 | 65-90 | 90-120 | >120 |

**3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.**

| Объект оценки | Объект-аналог |      |      |      |      |      |
|---------------|---------------|------|------|------|------|------|
| < 30          | 1,00          | 1,07 | 1,15 | 1,23 | 1,32 | 1,36 |
| 30-50         | 0,94          | 1,00 | 1,08 | 1,16 | 1,24 | 1,27 |
| 50-65         | 0,87          | 0,92 | 1,00 | 1,07 | 1,14 | 1,18 |
| 65-90         | 0,81          | 0,86 | 0,94 | 1,00 | 1,07 | 1,10 |
| 90-120        | 0,76          | 0,81 | 0,88 | 0,94 | 1,00 | 1,03 |
| >120          | 0,74          | 0,79 | 0,85 | 0,91 | 0,97 | 1,00 |

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

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

Таблица 41.

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

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

**1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.**

|                                                                                                                          |      |      |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта, к удельной цене такой же квартиры со свежим ремонтом   | 0,79 | 0,73 | 0,85 |
| Отношение удельной цены квартиры, требующей косметического ремонта, к удельной цене такой же квартиры со свежим ремонтом | 0,88 | 0,84 | 0,93 |

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

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

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

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

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

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

При проведении настоящей оценки к числу прочих характеристик были отнесены:

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

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

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

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

Таблица 42.

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

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

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

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

Таблица 43.

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

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

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

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

Таблица 44.

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

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

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

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

Таблица 45.

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

| Наименование коэффициента                                                                                                         | Значение |                        |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------|------|
|                                                                                                                                   | Среднее  | Доверительный интервал |      |
| 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.                                                                  |          |                        |      |
| 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.

### 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 в диапазоне «средняя» - «ниже средней». Срок экспозиции объектов жилой недвижимости на рынке оценивается более 2 месяцев.

6. Колебания цен на рынке.

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

#### 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 недвижимости, права на которые оцениваются, непосредственно связаны с рынком жилой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования объектов инвестирования.

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.

**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 ( $1 \text{ м}^2$ ,  $1 \text{ м}^3$ ) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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



### Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

арендаторов, иные характеристики);

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

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

#### **Доходный подход.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

рассматривать арендные платежи;

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

#### 5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлен в табл. 46.

Таблица 46.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

| Метод                                                                                                    | Оценка возможности использования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Заключение об использовании метода                                                   | Заклучение об использовании подхода                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Сравнительный (рыночный) подход</b>                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                |
| Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы) | При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (скидки к ценам предложений) – поправка на торг.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 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. Необходимо отметить что, объекты недвижимости, права на которые оцениваются, находятся на стадии строительства. 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                                                  |                                                                                                                                                                                                |
| Метод дисконтирования денежных потоков                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Метод использовать не целесообразно                                                  | Доходный подход не используется.                                                                                                                                                               |
| Метод капитализации по расчетным моделям                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Метод использовать не целесообразно                                                  |                                                                                                                                                                                                |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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



## РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

#### 6.1.1. Общие положения

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.

#### 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.

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

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

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 47.

Таблица 47.

## Результаты выбора объектов-аналогов

| Объект-аналог             | Объект анализа    | Удельная цена, руб./кв. м | Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м | Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки, % |
|---------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Для однокомнатных квартир |                   |                           |                                                            |                                                                                                |
| Объект-аналог 1           | Объект анализа 28 | 65 712                    | 65 712                                                     | 0,00                                                                                           |
| Объект-аналог 2           | Объект анализа 29 | 65 712                    | 65 712                                                     | 0,00                                                                                           |
| Объект-аналог 3           | Объект анализа 7  | 65 718                    | 65 712                                                     | 0,01                                                                                           |
| Объект-аналог 4           | Объект анализа 8  | 65 718                    | 65 712                                                     | 0,01                                                                                           |
| Объект-аналог 5           | Объект анализа 9  | 65 718                    | 65 712                                                     | 0,01                                                                                           |
| Для двухкомнатных квартир |                   |                           |                                                            |                                                                                                |
| Объект-аналог 1           | Объект анализа 4  | 59 516                    | 59 599                                                     | 0,14                                                                                           |
| Объект-аналог 2           | Объект анализа 5  | 59 516                    | 59 599                                                     | 0,14                                                                                           |
| Объект-аналог 3           | Объект анализа 6  | 59 516                    | 59 599                                                     | 0,14                                                                                           |
| Объект-аналог 4           | Объект анализа 7  | 59 516                    | 59 599                                                     | 0,14                                                                                           |
| Объект-аналог 5           | Объект анализа 8  | 59 516                    | 59 599                                                     | 0,14                                                                                           |

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;
  - ценовая зона в пределах области;
  - 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, права на которые оцениваются и объектов-аналогов представлено в табл. 48.

**Таблица 48.**

**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 условным (проектным) номером 2 и объектов-аналогов</b> |                                                                                                                             |                                                          |                                                          |                                                          |                                                          |                                                          |                                                                                               |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав                                   | право по ДУДС                                                                                                               | право по ДУДС                                            | право по ДУДС                                            | право по ДУДС                                            | право по ДУДС                                            | право по ДУДС                                            | Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов                                |
| Условия финансирования                                                                                  | полная, единовременная оплата                                                                                               | полная, единовременная оплата                            | полная, единовременная оплата                            | полная, единовременная оплата                            | полная, единовременная оплата                            | полная, единовременная оплата                            | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| Условия продажи                                                                                         | розничная продажа                                                                                                           | розничная продажа                                        | розничная продажа                                        | розничная продажа                                        | розничная продажа                                        | розничная продажа                                        | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                                               | 30.12.2016 (дата оценки)                                                                                                    | актуально на дату оценки                                 | актуально на дату оценки                                 | актуально на дату оценки                                 | актуально на дату оценки                                 | актуально на дату оценки                                 | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                                       | приравнивается к сделке                                                                                                     | оферта                                                   | оферта                                                   | оферта                                                   | оферта                                                   | оферта                                                   | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок 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 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-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.                                                               | 349                                                                                                                         | 349                                                      | 349                                                      | 349                                                      | 349                                                      | 349                                                      | 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 комфорт-класса                                                                                   | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |

| Элементы сравнения                                                                                      | Объект оценки                   | Объект-аналог 1                 | Объект-аналог 2                 | Объект-аналог 3                 | Объект-аналог 4                 | Объект-аналог 5                 | Результаты сравнения                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости                                      | начальная стадия строительства  | начальная стадия строительства  | начальная стадия строительства  | начальная стадия строительства  | начальная стадия строительства  | 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                                                               | 62,38                           | 60,44                           | 60,44                           | 60,44                           | 60,44                           | 60,44                           | Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                                                              | 72,98                           | 71,09                           | 71,09                           | 71,09                           | 71,09                           | 71,09                           | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь                                                                |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                                       | требует отделки                 | требует отделки                 | требует отделки                 | требует отделки                 | требует отделки                 | требует отделки                 | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| тип отделки объекта недвижимости                                                                        | без ремонта                     | без ремонта                     | без ремонта                     | без ремонта                     | без ремонта                     | без ремонта                     | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                                       | нет данных                      | нет данных                      | нет данных                      | нет данных                      | нет данных                      | нет данных                      | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                                              | отсутствует                     | отсутствует                     | отсутствует                     | отсутствует                     | отсутствует                     | отсутствует                     | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                                      | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Наличие огороженной придомовой территории                                                               | есть                            | есть                            | есть                            | есть                            | есть                            | есть                            | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости                                        | организованная парковка         | организованная парковка         | организованная парковка         | организованная парковка         | организованная парковка         | организованная парковка         | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Видовые характеристики                                                                                  | хорошие                         | хорошие                         | хорошие                         | хорошие                         | хорошие                         | хорошие                         | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 7 и объектов-аналогов</b> |                                 |                                 |                                 |                                 |                                 |                                 |                                                                                                                                                                         |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав                                   | право по ДУДС                   | право по ДУДС                   | право по ДУДС                   | право по ДУДС                   | право по ДУДС                   | право по ДУДС                   | Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов                                                                                                          |
| Условия финансирования                                                                                  | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Условия продажи                                                                                         | розничная продажа               | розничная продажа               | розничная продажа               | розничная продажа               | розничная продажа               | розничная продажа               | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                                               | 30.12.2016 (дата оценки)        | актуально на дату оценки        | актуально на дату оценки        | актуально на дату оценки        | актуально на дату оценки        | актуально на дату оценки        | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                                       | приравнивается к сделке         | оферта                          | оферта                          | оферта                          | оферта                          | оферта                          | Отличия существенные, вводится                                                                                                                                          |

| 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                                                 | поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)<br>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 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-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.                          | 349                                                                                                                         | 349                                                      | 349                                                      | 349                                                      | 349                                                      | 349                                                      | 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 комфорт-класса                                                                                   | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | начальная стадия строительства                                                                                              | начальная стадия строительства                           | начальная стадия строительства                           | начальная стадия строительства                           | начальная стадия строительства                           | 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                          | 62,38                                                                                                                       | 60,44                                                    | 60,44                                                    | 60,44                                                    | 60,44                                                    | 60,44                                                    | Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 72,98                                                                                                                       | 71,09                                                    | 71,09                                                    | 71,09                                                    | 71,09                                                    | 71,09                                                    | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь                                                                |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требуется отделки                                                                                                           | требуется отделки                                        | требуется отделки                                        | требуется отделки                                        | требуется отделки                                        | требуется отделки                                        | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без ремонта                                                                                                                 | без ремонта                                              | без ремонта                                              | без ремонта                                              | без ремонта                                              | без ремонта                                              | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                  | нет данных                                                                                                                  | нет данных                                               | нет данных                                               | нет данных                                               | нет данных                                               | нет данных                                               | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Наличие движимого имущества, не                                    | отсутствует                                                                                                                 | отсутствует                                              | отсутствует                                              | отсутствует                                              | отсутствует                                              | отсутствует                                              | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |



| Элементы сравнения                                                                                       | Объект оценки                                                                                                               | Объект-аналог 1                                          | Объект-аналог 2                                          | Объект-аналог 3                                          | Объект-аналог 4                                          | Объект-аналог 5                                          | Результаты сравнения                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| связанного с недвижимостью                                                                               |                                                                                                                             |                                                          |                                                          |                                                          |                                                          |                                                          |                                                                                               |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                                       | остановка непосредственно рядом                                                                                             | остановка непосредственно рядом                          | остановка непосредственно рядом                          | остановка непосредственно рядом                          | остановка непосредственно рядом                          | остановка непосредственно рядом                          | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| Наличие огороженной придомовой территории                                                                | есть                                                                                                                        | есть                                                     | есть                                                     | есть                                                     | есть                                                     | есть                                                     | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости                                        | организованная парковка                                                                                                     | организованная парковка                                  | организованная парковка                                  | организованная парковка                                  | организованная парковка                                  | организованная парковка                                  | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| Видовые характеристики                                                                                   | хорошие                                                                                                                     | хорошие                                                  | хорошие                                                  | хорошие                                                  | хорошие                                                  | хорошие                                                  | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 90 и объектов-аналогов</b> |                                                                                                                             |                                                          |                                                          |                                                          |                                                          |                                                          |                                                                                               |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав                                    | право по ДУДС                                                                                                               | право по ДУДС                                            | право по ДУДС                                            | право по ДУДС                                            | право по ДУДС                                            | право по ДУДС                                            | Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов                                |
| Условия финансирования                                                                                   | полная, единовременная оплата                                                                                               | полная, единовременная оплата                            | полная, единовременная оплата                            | полная, единовременная оплата                            | полная, единовременная оплата                            | полная, единовременная оплата                            | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| Условия продажи                                                                                          | розничная продажа                                                                                                           | розничная продажа                                        | розничная продажа                                        | розничная продажа                                        | розничная продажа                                        | розничная продажа                                        | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                                                | 30.12.2016 (дата оценки)                                                                                                    | актуально на дату оценки                                 | актуально на дату оценки                                 | актуально на дату оценки                                 | актуально на дату оценки                                 | актуально на дату оценки                                 | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                                        | приравнивается к сделке                                                                                                     | оферта                                                   | оферта                                                   | оферта                                                   | оферта                                                   | оферта                                                   | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок 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 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-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.                                                                | 349                                                                                                                         | 349                                                      | 349                                                      | 349                                                      | 349                                                      | 349                                                      | 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 комфорт-класса                                                                                   | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости                                       | начальная стадия строительства                                                                                              | начальная стадия строительства                           | начальная стадия строительства                           | начальная стадия строительства                           | начальная стадия строительства                           | 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                                        | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                                                                | 62,38                           | 60,44                                    | 60,44                                    | 60,44                                    | 60,44                                    | 60,44                                    | Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                                                               | 72,98                           | 71,09                                    | 71,09                                    | 71,09                                    | 71,09                                    | 71,09                                    | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь                                                                |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                                        | требует отделки                 | требует отделки                          | требует отделки                          | требует отделки                          | требует отделки                          | требует отделки                          | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| тип отделки объекта недвижимости                                                                         | без ремонта                     | без ремонта                              | без ремонта                              | без ремонта                              | без ремонта                              | без ремонта                              | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                                        | нет данных                      | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                                               | отсутствует                     | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                                       | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Наличие огороженной придомовой территории                                                                | есть                            | есть                                     | есть                                     | есть                                     | есть                                     | есть                                     | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости                                        | организованная парковка         | организованная парковка                  | организованная парковка                  | организованная парковка                  | организованная парковка                  | организованная парковка                  | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Видовые характеристики                                                                                   | хорошие                         | хорошие                                  | хорошие                                  | хорошие                                  | хорошие                                  | хорошие                                  | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 98 и объектов-аналогов</b> |                                 |                                          |                                          |                                          |                                          |                                          |                                                                                                                                                                         |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав                                    | право по ДУДС                   | право по ДУДС                            | право по ДУДС                            | право по ДУДС                            | право по ДУДС                            | право по ДУДС                            | Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов                                                                                                          |
| Условия финансирования                                                                                   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата            | полная, единовременная оплата            | полная, единовременная оплата            | полная, единовременная оплата            | полная, единовременная оплата            | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Условия продажи                                                                                          | розничная продажа               | розничная продажа                        | розничная продажа                        | розничная продажа                        | розничная продажа                        | розничная продажа                        | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки к дат offerт)                                               | 30.12.2016 (дата оценки)        | актуально на дату оценки                 | актуально на дату оценки                 | актуально на дату оценки                 | актуально на дату оценки                 | актуально на дату оценки                 | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                                        | приравнивается к сделке         | оферта                                   | оферта                                   | оферта                                   | оферта                                   | оферта                                   | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)                                                                           |
| Вид использования                                                                                        | квартира                        | квартира                                 | квартира                                 | квартира                                 | квартира                                 | квартира                                 | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Местоположение:                                                                                          |                                 |                                          |                                          |                                          |                                          |                                          |                                                                                                                                                                         |
| адресный ориентир                                                                                        | Ханты-Мансийский автономный     | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра | Отличия существенные, корректировка                                                                                                                                     |

| 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 | Усольцева, ГП-8                           | Усольцева, ГП-8                           | Усольцева, ГП-8                           | Усольцева, ГП-8                           | Усольцева, ГП-8                           | 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.                          | 349                                                                                             | 349                                       | 349                                       | 349                                       | 349                                       | 349                                       | 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 комфорт-класса                                                       | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | начальная стадия строительства                                                                  | начальная стадия строительства            | начальная стадия строительства            | начальная стадия строительства            | начальная стадия строительства            | 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                          | 62,38                                                                                           | 60,44                                     | 60,44                                     | 60,44                                     | 60,44                                     | 60,44                                     | Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 72,98                                                                                           | 71,09                                     | 71,09                                     | 71,09                                     | 71,09                                     | 71,09                                     | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь                                                                |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требуется отделки                                                                               | требуется отделки                         | требуется отделки                         | требуется отделки                         | требуется отделки                         | требуется отделки                         | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без ремонта                                                                                     | без ремонта                               | без ремонта                               | без ремонта                               | без ремонта                               | без ремонта                               | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                  | нет данных                                                                                      | нет данных                                | нет данных                                | нет данных                                | нет данных                                | нет данных                                | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью         | отсутствует                                                                                     | отсутствует                               | отсутствует                               | отсутствует                               | отсутствует                               | отсутствует                               | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом                                                                 | остановка непосредственно рядом           | остановка непосредственно рядом           | остановка непосредственно рядом           | остановка непосредственно рядом           | остановка непосредственно рядом           | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Наличие огороженной придомовой территории                          | есть                                                                                            | есть                                      | есть                                      | есть                                      | есть                                      | есть                                      | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Наличие парковки у дома, в котором                                 | организованная                                                                                  | организованная                            | организованная                            | организованная                            | организованная                            | организованная                            | Отличий нет, корректировка                                                                                                                                              |

| Элементы сравнения                                                                                        | Объект оценки                                                                                                               | Объект-аналог 1                                          | Объект-аналог 2                                          | Объект-аналог 3                                          | Объект-аналог 4                                          | Объект-аналог 5                                          | Результаты сравнения                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| находится, объект недвижимости                                                                            | парковка                                                                                                                    | парковка                                                 | парковка                                                 | парковка                                                 | парковка                                                 | парковка                                                 | не проводилась                                                                                                                                 |
| Видовые характеристики                                                                                    | хорошие                                                                                                                     | хорошие                                                  | хорошие                                                  | хорошие                                                  | хорошие                                                  | хорошие                                                  | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                      |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 111 и объектов-аналогов</b> |                                                                                                                             |                                                          |                                                          |                                                          |                                                          |                                                          |                                                                                                                                                |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав                                     | право по ДУДС                                                                                                               | право по ДУДС                                            | право по ДУДС                                            | право по ДУДС                                            | право по ДУДС                                            | право по ДУДС                                            | Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов                                                                                 |
| Условия финансирования                                                                                    | полная, единовременная оплата                                                                                               | полная, единовременная оплата                            | полная, единовременная оплата                            | полная, единовременная оплата                            | полная, единовременная оплата                            | полная, единовременная оплата                            | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                      |
| Условия продажи                                                                                           | розничная продажа                                                                                                           | розничная продажа                                        | розничная продажа                                        | розничная продажа                                        | розничная продажа                                        | розничная продажа                                        | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                      |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                                                 | 30.12.2016 (дата оценки)                                                                                                    | актуально на дату оценки                                 | актуально на дату оценки                                 | актуально на дату оценки                                 | актуально на дату оценки                                 | актуально на дату оценки                                 | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                      |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                                         | приравнивается к сделке                                                                                                     | оферта                                                   | оферта                                                   | оферта                                                   | оферта                                                   | оферта                                                   | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок 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.3.-39, строительный номер дома 7 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-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.                                                                 | 349                                                                                                                         | 349                                                      | 349                                                      | 349                                                      | 349                                                      | 349                                                      | 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 комфорт-класса                                                                                   | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                      |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости                                        | начальная стадия строительства                                                                                              | начальная стадия строительства                           | начальная стадия строительства                           | начальная стадия строительства                           | начальная стадия строительства                           | 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                                                                 | 62,38                                                                                                                       | 60,44                                                    | 60,44                                                    | 60,44                                                    | 60,44                                                    | 60,44                                                    | Значения площадей различны, 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                                                                | 72,98                                                                                                                       | 71,09                                                    | 71,09                                                    | 71,09                                                    | 71,09                                                    | 71,09                                                    | учетом лоджий и балконов<br>Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                                         | требуется отделки                                                                                                           | требуется отделки                                        | требуется отделки                                        | требуется отделки                                        | требуется отделки                                        | требуется отделки                                        | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                            |
| тип отделки объекта недвижимости                                                                          | без ремонта                                                                                                                 | без ремонта                                              | без ремонта                                              | без ремонта                                              | без ремонта                                              | без ремонта                                              | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                            |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                                         | нет данных                                                                                                                  | нет данных                                               | нет данных                                               | нет данных                                               | нет данных                                               | нет данных                                               | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                            |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                                                | отсутствует                                                                                                                 | отсутствует                                              | отсутствует                                              | отсутствует                                              | отсутствует                                              | отсутствует                                              | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                            |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                                        | остановка непосредственно рядом                                                                                             | остановка непосредственно рядом                          | остановка непосредственно рядом                          | остановка непосредственно рядом                          | остановка непосредственно рядом                          | остановка непосредственно рядом                          | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                            |
| Наличие огороженной придомовой территории                                                                 | есть                                                                                                                        | есть                                                     | есть                                                     | есть                                                     | есть                                                     | есть                                                     | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                            |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости                                         | организованная парковка                                                                                                     | организованная парковка                                  | организованная парковка                                  | организованная парковка                                  | организованная парковка                                  | организованная парковка                                  | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                            |
| Видовые характеристики                                                                                    | хорошие                                                                                                                     | хорошие                                                  | хорошие                                                  | хорошие                                                  | хорошие                                                  | хорошие                                                  | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                            |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 114 и объектов-аналогов</b> |                                                                                                                             |                                                          |                                                          |                                                          |                                                          |                                                          |                                                                                                                                      |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав                                     | право по ДУДС                                                                                                               | право по ДУДС                                            | право по ДУДС                                            | право по ДУДС                                            | право по ДУДС                                            | право по ДУДС                                            | Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов                                                                       |
| Условия финансирования                                                                                    | полная, единовременная оплата                                                                                               | полная, единовременная оплата                            | полная, единовременная оплата                            | полная, единовременная оплата                            | полная, единовременная оплата                            | полная, единовременная оплата                            | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                            |
| Условия продажи                                                                                           | розничная продажа                                                                                                           | розничная продажа                                        | розничная продажа                                        | розничная продажа                                        | розничная продажа                                        | розничная продажа                                        | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                            |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                                                 | 30.12.2016 (дата оценки)                                                                                                    | актуально на дату оценки                                 | актуально на дату оценки                                 | актуально на дату оценки                                 | актуально на дату оценки                                 | актуально на дату оценки                                 | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                            |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                                         | приравнивается к сделке                                                                                                     | оферта                                                   | оферта                                                   | оферта                                                   | оферта                                                   | оферта                                                   | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок 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 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-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                                                                                            |

| 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.                                                                 | 349                                       | 349                                       | 349                                       | 349                                       | 349                                       | 349                                       | 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 комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | массовое современное жилье комфорт-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости                                        | начальная стадия строительства            | начальная стадия строительства            | начальная стадия строительства            | начальная стадия строительства            | начальная стадия строительства            | 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                                                                 | 62,38                                     | 60,44                                     | 60,44                                     | 60,44                                     | 60,44                                     | 60,44                                     | Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                                                                | 72,98                                     | 71,09                                     | 71,09                                     | 71,09                                     | 71,09                                     | 71,09                                     | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь                                                                |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                                         | требует отделки                           | требует отделки                           | требует отделки                           | требует отделки                           | требует отделки                           | требует отделки                           | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| тип отделки объекта недвижимости                                                                          | без ремонта                               | без ремонта                               | без ремонта                               | без ремонта                               | без ремонта                               | без ремонта                               | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                                         | нет данных                                | нет данных                                | нет данных                                | нет данных                                | нет данных                                | нет данных                                | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                                                | отсутствует                               | отсутствует                               | отсутствует                               | отсутствует                               | отсутствует                               | отсутствует                               | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                                        | остановка непосредственно рядом           | остановка непосредственно рядом           | остановка непосредственно рядом           | остановка непосредственно рядом           | остановка непосредственно рядом           | остановка непосредственно рядом           | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Наличие огороженной придомовой территории                                                                 | есть                                      | есть                                      | есть                                      | есть                                      | есть                                      | есть                                      | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости                                          | организованная парковка                   | организованная парковка                   | организованная парковка                   | организованная парковка                   | организованная парковка                   | организованная парковка                   | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Видовые характеристики                                                                                    | хорошие                                   | хорошие                                   | хорошие                                   | хорошие                                   | хорошие                                   | хорошие                                   | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 119 и объектов-аналогов</b> |                                           |                                           |                                           |                                           |                                           |                                           |                                                                                                                                                                         |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав                                     | право по ДУДС                             | право по ДУДС                             | право по ДУДС                             | право по ДУДС                             | право по ДУДС                             | право по ДУДС                             | Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов                                                                                                          |



| Элементы сравнения                                                 | Объект оценки                                                                                                               | Объект-аналог 1                                          | Объект-аналог 2                                          | Объект-аналог 3                                          | Объект-аналог 4                                          | Объект-аналог 5                                          | Результаты сравнения                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Условия финансирования                                             | полная, единовременная оплата                                                                                               | полная, единовременная оплата                            | полная, единовременная оплата                            | полная, единовременная оплата                            | полная, единовременная оплата                            | полная, единовременная оплата                            | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Условия продажи                                                    | розничная продажа                                                                                                           | розничная продажа                                        | розничная продажа                                        | розничная продажа                                        | розничная продажа                                        | розничная продажа                                        | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)          | 30.12.2016 (дата оценки)                                                                                                    | актуально на дату оценки                                 | актуально на дату оценки                                 | актуально на дату оценки                                 | актуально на дату оценки                                 | актуально на дату оценки                                 | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                  | приравнивается к сделке                                                                                                     | оферта                                                   | оферта                                                   | оферта                                                   | оферта                                                   | оферта                                                   | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок 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 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-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.                          | 349                                                                                                                         | 349                                                      | 349                                                      | 349                                                      | 349                                                      | 349                                                      | 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 комфорт-класса                                                                                   | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | начальная стадия строительства                                                                                              | начальная стадия строительства                           | начальная стадия строительства                           | начальная стадия строительства                           | начальная стадия строительства                           | 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                          | 62,38                                                                                                                       | 60,44                                                    | 60,44                                                    | 60,44                                                    | 60,44                                                    | 60,44                                                    | Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 72,98                                                                                                                       | 71,09                                                    | 71,09                                                    | 71,09                                                    | 71,09                                                    | 71,09                                                    | Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь                                                                            |
| физическое состояние объекта                                       | требуется отделки                                                                                                           | требуется отделки                                        | требуется отделки                                        | требуется отделки                                        | требуется отделки                                        | требуется отделки                                        | Отличий нет, корректировка                                                                                                                                              |

| Элементы сравнения                                                                                        | Объект оценки                                                                                                               | Объект-аналог 1                                          | Объект-аналог 2                                          | Объект-аналог 3                                          | Объект-аналог 4                                          | Объект-аналог 5                                          | Результаты сравнения                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| недвижимости (потребность в ремонте)                                                                      |                                                                                                                             |                                                          |                                                          |                                                          |                                                          |                                                          | не проводилась                                                                                |
| тип отделки объекта недвижимости                                                                          | без ремонта                                                                                                                 | без ремонта                                              | без ремонта                                              | без ремонта                                              | без ремонта                                              | без ремонта                                              | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                                         | нет данных                                                                                                                  | нет данных                                               | нет данных                                               | нет данных                                               | нет данных                                               | нет данных                                               | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                                                | отсутствует                                                                                                                 | отсутствует                                              | отсутствует                                              | отсутствует                                              | отсутствует                                              | отсутствует                                              | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                                        | остановка непосредственно рядом                                                                                             | остановка непосредственно рядом                          | остановка непосредственно рядом                          | остановка непосредственно рядом                          | остановка непосредственно рядом                          | остановка непосредственно рядом                          | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| Наличие огороженной придомовой территории                                                                 | есть                                                                                                                        | есть                                                     | есть                                                     | есть                                                     | есть                                                     | есть                                                     | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости                                         | организованная парковка                                                                                                     | организованная парковка                                  | организованная парковка                                  | организованная парковка                                  | организованная парковка                                  | организованная парковка                                  | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| Видовые характеристики                                                                                    | хорошие                                                                                                                     | хорошие                                                  | хорошие                                                  | хорошие                                                  | хорошие                                                  | хорошие                                                  | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 122 и объектов-аналогов</b> |                                                                                                                             |                                                          |                                                          |                                                          |                                                          |                                                          |                                                                                               |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав                                     | право по ДУДС                                                                                                               | право по ДУДС                                            | право по ДУДС                                            | право по ДУДС                                            | право по ДУДС                                            | право по ДУДС                                            | Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов                                |
| Условия финансирования                                                                                    | полная, единовременная оплата                                                                                               | полная, единовременная оплата                            | полная, единовременная оплата                            | полная, единовременная оплата                            | полная, единовременная оплата                            | полная, единовременная оплата                            | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| Условия продажи                                                                                           | розничная продажа                                                                                                           | розничная продажа                                        | розничная продажа                                        | розничная продажа                                        | розничная продажа                                        | розничная продажа                                        | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                                                 | 30.12.2016 (дата оценки)                                                                                                    | актуально на дату оценки                                 | актуально на дату оценки                                 | актуально на дату оценки                                 | актуально на дату оценки                                 | актуально на дату оценки                                 | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                                         | приравнивается к сделке                                                                                                     | оферта                                                   | оферта                                                   | оферта                                                   | оферта                                                   | оферта                                                   | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок 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 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-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.                                                                 | 349                                                                                                                         | 349                                                      | 349                                                      | 349                                                      | 349                                                      | 349                                                      | 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 комфорт-класса                                                                                   | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |

| Элементы сравнения                                                                                        | Объект оценки                   | Объект-аналог 1                 | Объект-аналог 2                 | Объект-аналог 3                 | Объект-аналог 4                 | Объект-аналог 5                 | Результаты сравнения                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости                                        | начальная стадия строительства  | начальная стадия строительства  | начальная стадия строительства  | начальная стадия строительства  | начальная стадия строительства  | 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                                                                 | 62,38                           | 60,44                           | 60,44                           | 60,44                           | 60,44                           | 60,44                           | Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                                                                | 72,98                           | 71,09                           | 71,09                           | 71,09                           | 71,09                           | 71,09                           | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь                                                                |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                                         | требует отделки                 | требует отделки                 | требует отделки                 | требует отделки                 | требует отделки                 | требует отделки                 | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| тип отделки объекта недвижимости                                                                          | без ремонта                     | без ремонта                     | без ремонта                     | без ремонта                     | без ремонта                     | без ремонта                     | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                                         | нет данных                      | нет данных                      | нет данных                      | нет данных                      | нет данных                      | нет данных                      | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                                                | отсутствует                     | отсутствует                     | отсутствует                     | отсутствует                     | отсутствует                     | отсутствует                     | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                                        | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Наличие огороженной придомовой территории                                                                 | есть                            | есть                            | есть                            | есть                            | есть                            | есть                            | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости                                          | организованная парковка         | организованная парковка         | организованная парковка         | организованная парковка         | организованная парковка         | организованная парковка         | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Видовые характеристики                                                                                    | хорошие                         | хорошие                         | хорошие                         | хорошие                         | хорошие                         | хорошие                         | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 141 и объектов-аналогов</b> |                                 |                                 |                                 |                                 |                                 |                                 |                                                                                                                                                                         |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав                                     | право по ДУДС                   | право по ДУДС                   | право по ДУДС                   | право по ДУДС                   | право по ДУДС                   | право по ДУДС                   | Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов                                                                                                          |
| Условия финансирования                                                                                    | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Условия продажи                                                                                           | розничная продажа               | розничная продажа               | розничная продажа               | розничная продажа               | розничная продажа               | розничная продажа               | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                                                 | 30.12.2016 (дата оценки)        | актуально на дату оценки        | актуально на дату оценки        | актуально на дату оценки        | актуально на дату оценки        | актуально на дату оценки        | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                                         | приравнивается к сделке         | оферта                          | оферта                          | оферта                          | оферта                          | оферта                          | Отличия существенные, вводится                                                                                                                                          |

| 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                                                 | поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)<br>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 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-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.                          | 349                                                                                                                         | 349                                                      | 349                                                      | 349                                                      | 349                                                      | 349                                                      | 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 комфорт-класса                                                                                   | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | начальная стадия строительства                                                                                              | начальная стадия строительства                           | начальная стадия строительства                           | начальная стадия строительства                           | начальная стадия строительства                           | 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                                                  | 1                                                                                                                           | 1                                                        | 1                                                        | 1                                                        | 1                                                        | 1                                                        | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                          | 46,78                                                                                                                       | 46,52                                                    | 46,52                                                    | 46,53                                                    | 46,53                                                    | 46,53                                                    | Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 55,41                                                                                                                       | 55,15                                                    | 55,15                                                    | 55,16                                                    | 55,16                                                    | 55,16                                                    | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь                                                                |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требуется отделки                                                                                                           | требуется отделки                                        | требуется отделки                                        | требуется отделки                                        | требуется отделки                                        | требуется отделки                                        | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без ремонта                                                                                                                 | без ремонта                                              | без ремонта                                              | без ремонта                                              | без ремонта                                              | без ремонта                                              | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                  | нет данных                                                                                                                  | нет данных                                               | нет данных                                               | нет данных                                               | нет данных                                               | нет данных                                               | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Наличие движимого имущества, не                                    | отсутствует                                                                                                                 | отсутствует                                              | отсутствует                                              | отсутствует                                              | отсутствует                                              | отсутствует                                              | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |

| Элементы сравнения                                                                                        | Объект оценки                                                                                                               | Объект-аналог 1                                          | Объект-аналог 2                                          | Объект-аналог 3                                          | Объект-аналог 4                                          | Объект-аналог 5                                          | Результаты сравнения                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| связанного с недвижимостью                                                                                |                                                                                                                             |                                                          |                                                          |                                                          |                                                          |                                                          |                                                                                               |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                                        | остановка непосредственно рядом                                                                                             | остановка непосредственно рядом                          | остановка непосредственно рядом                          | остановка непосредственно рядом                          | остановка непосредственно рядом                          | остановка непосредственно рядом                          | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| Наличие огороженной придомовой территории                                                                 | есть                                                                                                                        | есть                                                     | есть                                                     | есть                                                     | есть                                                     | есть                                                     | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости                                         | организованная парковка                                                                                                     | организованная парковка                                  | организованная парковка                                  | организованная парковка                                  | организованная парковка                                  | организованная парковка                                  | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| Видовые характеристики                                                                                    | хорошие                                                                                                                     | хорошие                                                  | хорошие                                                  | хорошие                                                  | хорошие                                                  | хорошие                                                  | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 151 и объектов-аналогов</b> |                                                                                                                             |                                                          |                                                          |                                                          |                                                          |                                                          |                                                                                               |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав                                     | право по ДУДС                                                                                                               | право по ДУДС                                            | право по ДУДС                                            | право по ДУДС                                            | право по ДУДС                                            | право по ДУДС                                            | Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов                                |
| Условия финансирования                                                                                    | полная, единовременная оплата                                                                                               | полная, единовременная оплата                            | полная, единовременная оплата                            | полная, единовременная оплата                            | полная, единовременная оплата                            | полная, единовременная оплата                            | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| Условия продажи                                                                                           | розничная продажа                                                                                                           | розничная продажа                                        | розничная продажа                                        | розничная продажа                                        | розничная продажа                                        | розничная продажа                                        | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                                                 | 30.12.2016 (дата оценки)                                                                                                    | актуально на дату оценки                                 | актуально на дату оценки                                 | актуально на дату оценки                                 | актуально на дату оценки                                 | актуально на дату оценки                                 | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                                         | приравнивается к сделке                                                                                                     | оферта                                                   | оферта                                                   | оферта                                                   | оферта                                                   | оферта                                                   | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок 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 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-8 | г. Сургут, ЖК «4 СЕЗОНА», ул. Александра Усольцева, ГП-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.                                                                 | 349                                                                                                                         | 349                                                      | 349                                                      | 349                                                      | 349                                                      | 349                                                      | 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 комфорт-класса                                                                                   | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | массовое современное жилье комфорт-класса                | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости                                        | начальная стадия строительства                                                                                              | начальная стадия строительства                           | начальная стадия строительства                           | начальная стадия строительства                           | начальная стадия строительства                           | 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                               | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                          | 62,38                           | 60,44                           | 60,44                           | 60,44                           | 60,44                           | 60,44                           | Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 72,98                           | 71,09                           | 71,09                           | 71,09                           | 71,09                           | 71,09                           | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь                                                                |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требуется отделки               | требуется отделки               | требуется отделки               | требуется отделки               | требуется отделки               | требуется отделки               | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без ремонта                     | без ремонта                     | без ремонта                     | без ремонта                     | без ремонта                     | без ремонта                     | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                  | нет данных                      | нет данных                      | нет данных                      | нет данных                      | нет данных                      | нет данных                      | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью         | отсутствует                     | отсутствует                     | отсутствует                     | отсутствует                     | отсутствует                     | отсутствует                     | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Наличие огороженной придомовой территории                          | есть                            | есть                            | есть                            | есть                            | есть                            | есть                            | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости  | организованная парковка         | организованная парковка         | организованная парковка         | организованная парковка         | организованная парковка         | организованная парковка         | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |
| Видовые характеристики                                             | хорошие                         | хорошие                         | хорошие                         | хорошие                         | хорошие                         | хорошие                         | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                                                               |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

#### Внесение корректировок.

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

- поправку на передаваемые имущественные права (в части различия сроков сдачи жилых домов);
- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

#### Поправка на передаваемые имущественные права (в части различия сроков сдачи домов).

Как было установлено ранее, срок сдачи объектов оценки и объектов-аналогов существенно отличаются и составляют:

- 31.03.2018 г. – для объектов-аналогов;
- 30.09.2018 г. – для квартир, права на которые оцениваются.

При проведении настоящей оценки была введена поправка на передаваемые имущественные права (в части различия сроков сдачи жилых домов).

Расчет поправки проводился на основе данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Значения корректировок к ценам предложений на передаваемые имущественные права представлены в табл. 49.



Таблица 49.

**Значения корректировок к ценам предложений на передаваемые имущественные права  
(массовое современное жилье и жилье повышенной комфортности)**

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                                | Значение               |      |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------|------------------|
|                                                                                                                                                                                          | Доверительный интервал |      | Среднее значение |
| Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности   | 0,81                   | 0,84 | 0,83             |
| Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности | 0,92                   | 0,94 | 0,93             |

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

Расчет поправки проводился на основе зависимости вида:

$$P_{cc} = \left( \frac{K_2}{K_1}^{\frac{T_a - T_o}{365}} - 1 \right) * 100\%,$$

где:

$K_1$  - коэффициент, учитывающий отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности;

$K_2$  - коэффициент, учитывающий отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности;

$T_o$  - срок сдачи объекта оценки;

$T_a$  - срок сдачи объекта-аналога.

Срок сдачи объектов оценки – III кв. 2018 г. (для расчета принимается 30.09.2018 г.) – данные из документов Заказчика.

Срок сдачи объектов-аналогов – I кв. 2018 г. (для расчета принимается 31.03.2018 г.) – данные представленные в предложениях на продажу объектов-аналогов.

$K_1$  - коэффициент, принимается равным среднему значению доверительного интервала – 0,83.

$K_2$  - коэффициент, принимается равным среднему значению доверительного интервала – 0,93.

При указанных выше исходных данных поправка на передаваемые имущественные права (в части различия сроков сдачи домов) составит, округленно:

$$P_{cc} = \left( \frac{0,93}{0,83}^{\frac{31.03.2018 - 30.09.2018}{365}} - 1 \right) * 100\% = -5\%$$

**Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)- поправка на уторгование.**

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) рассчитывалась на основе данных представленных 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. 50.

Таблица 50.

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

| Населенный пункт                            | Жилая недвижимость |         | Торговая недвижимость |         | Офисная недвижимость |         | Производственно – складская недвижимость |         | Земельные участки |
|---------------------------------------------|--------------------|---------|-----------------------|---------|----------------------|---------|------------------------------------------|---------|-------------------|
|                                             | Аренда             | Продажа | Аренда                | Продажа | Аренда               | Продажа | Аренда                                   | Продажа |                   |
| Среднее по средним городам в ноябре 2016 г. | 7,1%               | 11,2%   | 8%                    | 12,7%   | 8%                   | 10,1%   | 9,5%                                     | 12,8%   | 14,1%             |

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.

Расчет среднего значения поправки на уторгование по средним городам для жилой недвижимости

проводился на основе следующих исходных данных, представленных в табл. 51.

Таблица 51.

**Исходные данные для расчета среднего значения поправки на уторгование  
по средним городам для жилой недвижимости**

| Наименование города | Численность населения,<br>чел. | Значение поправки, % |      |                  |
|---------------------|--------------------------------|----------------------|------|------------------|
|                     |                                | Мин                  | Макс | Среднее значение |
| Владивосток         | 606 653                        | 8                    | 12   | 10,00            |
| Омск                | 1 178 079                      | 8                    | 11   | 9,50             |
| Севастополь         | 428 699                        | 12                   | 16   | 14,00            |
| Ставрополь          | 429 571                        | 10                   | 14   | 12,00            |
| Тамбов              | 280 856                        | 10                   | 13   | 11,50            |
| Тверь               | 416 442                        | 9                    | 11   | 10,00            |

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

При проведении настоящей оценки, с использованием вышеуказанных исходных данных, Оценщиком была построена зависимость изменения поправки на уторгование для средних городов в зависимости от численности населения. При этом в качестве исходных данных использовались данные по городам, расположенным на материковой части территории России, Севастополь из итоговой выборки исходных данных исключался.

В результате проведенных расчетов получена следующая зависимость, для расчета поправки на уторгование для средних городов:

$$П_{ум} = 64,872 * X^{-0,13807}, \%$$

где:

$X$  - численность населения, чел.

Численность г. Сургут, в котором расположен жилой дом, права на квартиры, в котором оцениваются, составляет 348 643 чел.

Соответственно величина поправки на уторгование, с учетом округлений, составит:

$$П_{ум} = 64,872 * 348\,643^{-0,13807} = 11\%$$

Таким образом, в настоящем Отчете значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - поправка на уторгование, принято равным (минус) 11%.

Описание проведенных корректировок (поправок).

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 52.

Таблица 52.

**Результаты корректировки цены объектов-аналогов**

| Наименование показателей                                                                                 | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 2 и объектов-аналогов</b>  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м                                                                                           | 71,09           | 71,09           | 71,09           | 71,09           | 71,09           |
| Цена, руб.                                                                                               | 4 231 000,00    | 4 231 000,00    | 4 231 000,00    | 4 231 000,00    | 4 231 000,00    |
| Удельная цена, руб./кв.м.                                                                                | 59 516,00       | 59 516,00       | 59 516,00       | 59 516,00       | 59 516,00       |
| Поправка на передаваемые имущественные права, %                                                          | -5,00           | -5,00           | -5,00           | -5,00           | -5,00           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                                                                       | 56 540,00       | 56 540,00       | 56 540,00       | 56 540,00       | 56 540,00       |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                         | -11,00          | -11,00          | -11,00          | -11,00          | -11,00          |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                                                                       | 50 321,00       | 50 321,00       | 50 321,00       | 50 321,00       | 50 321,00       |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 7 и объектов-аналогов</b>  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м                                                                                           | 71,09           | 71,09           | 71,09           | 71,09           | 71,09           |
| Цена, руб.                                                                                               | 4 231 000,00    | 4 231 000,00    | 4 231 000,00    | 4 231 000,00    | 4 231 000,00    |
| Удельная цена, руб./кв.м.                                                                                | 59 516,00       | 59 516,00       | 59 516,00       | 59 516,00       | 59 516,00       |
| Поправка на передаваемые имущественные права, %                                                          | -5,00           | -5,00           | -5,00           | -5,00           | -5,00           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                                                                       | 56 540,00       | 56 540,00       | 56 540,00       | 56 540,00       | 56 540,00       |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                         | -11,00          | -11,00          | -11,00          | -11,00          | -11,00          |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                                                                       | 50 321,00       | 50 321,00       | 50 321,00       | 50 321,00       | 50 321,00       |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 90 и объектов-аналогов</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м                                                                                           | 71,09           | 71,09           | 71,09           | 71,09           | 71,09           |

[illegible]

| Наименование показателей                                                                                  | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв. м                                                                                            | 55,15           | 55,15           | 55,16           | 55,16           | 55,16           |
| Цена, руб.                                                                                                | 3 624 000,00    | 3 624 000,00    | 3 625 000,00    | 3 625 000,00    | 3 625 000,00    |
| Удельная цена, руб./кв.м.                                                                                 | 65 712,00       | 65 712,00       | 65 718,00       | 65 718,00       | 65 718,00       |
| Поправка на передаваемые имущественные права, %                                                           | -5,00           | -5,00           | -5,00           | -5,00           | -5,00           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                                                                        | 62 426,00       | 62 426,00       | 62 432,00       | 62 432,00       | 62 432,00       |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                          | -11,00          | -11,00          | -11,00          | -11,00          | -11,00          |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                                                                        | 55 559,00       | 55 559,00       | 55 564,00       | 55 564,00       | 55 564,00       |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 151 и объектов-аналогов</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м                                                                                            | 71,09           | 71,09           | 71,09           | 71,09           | 71,09           |
| Цена, руб.                                                                                                | 4 231 000,00    | 4 231 000,00    | 4 231 000,00    | 4 231 000,00    | 4 231 000,00    |
| Удельная цена, руб./кв.м.                                                                                 | 59 516,00       | 59 516,00       | 59 516,00       | 59 516,00       | 59 516,00       |
| Поправка на передаваемые имущественные права, %                                                           | -5,00           | -5,00           | -5,00           | -5,00           | -5,00           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                                                                        | 56 540,00       | 56 540,00       | 56 540,00       | 56 540,00       | 56 540,00       |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                          | -11,00          | -11,00          | -11,00          | -11,00          | -11,00          |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                                                                        | 50 321,00       | 50 321,00       | 50 321,00       | 50 321,00       | 50 321,00       |

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 (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

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

где:

$D$  - удельный вес объекта-аналога;

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

$q$  - отклонение по данному объекту-аналогу;

$n$  - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов недвижимости, права на которые оцениваются, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 53.

**Таблица 53.**

#### **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 корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 2</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.                                                                                           | 59 516          | 59 516          | 59 516          | 59 516          | 59 516          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.                                                                         | 50 321          | 50 321          | 50 321          | 50 321          | 50 321          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.                                                                               | 9 195           | 9 195           | 9 195           | 9 195           | 9 195           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м                                                                                         | 45 975          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %                                                                                                                  | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                                      | 50 320          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 7</b> |                 |                 |                 |                 |                 |

страница 82

| 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                                                        | 50 320          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 141</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.                                                                                             | 65 712          | 65 712          | 65 718          | 65 718          | 65 718          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.                                                                           | 55 559          | 55 559          | 55 564          | 55 564          | 55 564          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.                                                                                 | 10 153          | 10 153          | 10 154          | 10 154          | 10 154          |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м                                                                                           | 50 768          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %                                                                                                                    | 20,0003         | 20,0003         | 19,9998         | 19,9998         | 19,9998         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                                        | 55 560          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 151</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.                                                                                             | 59 516          | 59 516          | 59 516          | 59 516          | 59 516          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.                                                                           | 50 321          | 50 321          | 50 321          | 50 321          | 50 321          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.                                                                                 | 9 195           | 9 195           | 9 195           | 9 195           | 9 195           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м                                                                                           | 45 975          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %                                                                                                                    | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                                        | 50 320          |                 |                 |                 |                 |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

**Расчет стоимости объектов оценки.**

Стоимость прав требования на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{об.}$  – общая площадь объекта недвижимости (с учетом площадей балконов и лоджий), права на который оцениваются, кв. м;

$C_{уд.}$  – удельная стоимость объекта недвижимости, права на который оцениваются, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости прав требования на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

**Результаты расчета стоимости прав требования на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода**

| № п/п        | Строительный номер квартиры | Этаж расположения квартиры | Кол-во комнат | Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв.м | Удельная стоимость, руб./кв.м | Итоговая величина стоимости, руб. |
|--------------|-----------------------------|----------------------------|---------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| 1            | 2                           | 2                          | 2             | 72,98                                               | 50 320                        | 3 672 354                         |
| 2            | 7                           | 2                          | 2             | 72,98                                               | 50 320                        | 3 672 354                         |
| 3            | 90                          | 13                         | 2             | 72,98                                               | 50 320                        | 3 672 354                         |
| 4            | 98                          | 14                         | 2             | 72,98                                               | 50 320                        | 3 672 354                         |
| 5            | 111                         | 15                         | 2             | 72,98                                               | 50 320                        | 3 672 354                         |
| 6            | 114                         | 16                         | 2             | 72,98                                               | 50 320                        | 3 672 354                         |
| 7            | 119                         | 16                         | 2             | 72,98                                               | 50 320                        | 3 672 354                         |
| 8            | 122                         | 17                         | 2             | 72,98                                               | 50 320                        | 3 672 354                         |
| 9            | 141                         | 19                         | 1             | 55,41                                               | 55 560                        | 3 078 580                         |
| 10           | 151                         | 20                         | 2             | 72,98                                               | 50 320                        | 3 672 354                         |
| <b>Итого</b> |                             |                            |               |                                                     |                               | <b>36 129 766</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 № СО-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на жилые помещения, общей проектной площадью 608,20 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, 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. 55.

Таблица 55.

**Результаты расчета стоимости прав требования на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности**

| № п/п | Проектный номер Объектов долевого строительства | Этаж | Количество комнат | Проектная общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м | Проектная общая площадь с учетом балкона/лоджии, кв. м | Итоговая величина стоимости, руб. |
|-------|-------------------------------------------------|------|-------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 1     | 2                                               | 2    | 2                 | 62,38                                                   | 72,98                                                  | 3 672 354                         |
| 2     | 7                                               | 2    | 2                 | 62,38                                                   | 72,98                                                  | 3 672 354                         |
| 3     | 90                                              | 13   | 2                 | 62,38                                                   | 72,98                                                  | 3 672 354                         |
| 4     | 98                                              | 14   | 2                 | 62,38                                                   | 72,98                                                  | 3 672 354                         |
| 5     | 111                                             | 15   | 2                 | 62,38                                                   | 72,98                                                  | 3 672 354                         |
| 6     | 114                                             | 16   | 2                 | 62,38                                                   | 72,98                                                  | 3 672 354                         |
| 7     | 119                                             | 16   | 2                 | 62,38                                                   | 72,98                                                  | 3 672 354                         |
| 8     | 122                                             | 17   | 2                 | 62,38                                                   | 72,98                                                  | 3 672 354                         |
| 9     | 141                                             | 19   | 1                 | 46,78                                                   | 55,41                                                  | 3 078 580                         |
| 10    | 151                                             | 20   | 2                 | 62,38                                                   | 72,98                                                  | 3 672 354                         |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

**РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ**

Итоговая величина справедливой стоимости прав требования из Договора № СО-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на жилые помещения, общей проектной площадью 608,20 кв.м, входящие в состав 23-этажного одноквартирного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, 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:

**36 129 766**

**(Тридцать шесть миллионов сто двадцать девять тысяч семьсот шестьдесят шесть) рублей,**

в том числе:

| № п/п | Проектный номер Объектов долевого строительства | Этаж | Количество комнат | Проектная общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м | Проектная общая площадь с учетом балкона/лоджии, кв. м | Итоговая величина стоимости, руб. |
|-------|-------------------------------------------------|------|-------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 1     | 2                                               | 2    | 2                 | 62,38                                                   | 72,98                                                  | 3 672 354                         |
| 2     | 7                                               | 2    | 2                 | 62,38                                                   | 72,98                                                  | 3 672 354                         |
| 3     | 90                                              | 13   | 2                 | 62,38                                                   | 72,98                                                  | 3 672 354                         |
| 4     | 98                                              | 14   | 2                 | 62,38                                                   | 72,98                                                  | 3 672 354                         |
| 5     | 111                                             | 15   | 2                 | 62,38                                                   | 72,98                                                  | 3 672 354                         |
| 6     | 114                                             | 16   | 2                 | 62,38                                                   | 72,98                                                  | 3 672 354                         |
| 7     | 119                                             | 16   | 2                 | 62,38                                                   | 72,98                                                  | 3 672 354                         |
| 8     | 122                                             | 17   | 2                 | 62,38                                                   | 72,98                                                  | 3 672 354                         |
| 9     | 141                                             | 19   | 1                 | 46,78                                                   | 55,41                                                  | 3 078 580                         |
| 10    | 151                                             | 20   | 2                 | 62,38                                                   | 72,98                                                  | 3 672 354                         |

Примечание: 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).

Оценщик

И. А. Попов

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».
10. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

**2. Справочная литература**

1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №19, ноябрь 2016 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Сборник расчетных корректировок СРК-2016 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
3. Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.
4. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.

**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**

**Однокомнатные квартиры**1. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#428684>

**ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА**

Срок сдачи: 1 кв. 2018 г.  
Застройщик: Сиверные Строительные Технологии

Район: 39 мкр.  
Стиль: монолитно-кирпичные

Готовность дома: 15%  
Рейтинг дома: 7.4 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ

Ваш телефон:

Описание | Характеристика | Акции

Срок действия акции: "Надежные партнеры" с 01.01.2017 по 31.01.2017г. Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиры с участием ипотечного кредита Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при одобрении расчета собственными средствами:  
-35000руб. на 1к квартиры;  
-50000руб. на 2к квартиры;  
-75000руб. на 3к квартиры.  
Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры в доме.  
Срок действия акции: "Расценка от застройщика" с 01.01.2017 по 31.01.2017г. Персональный бонус не менее 20% от остатка стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (Суммируется с акцией "Скидка на паркинг 50%")

**Выбрать квартиру**

Срок сдачи: 1 кв. 2018  
ПОДХОДЯЩИХ КВАРТИР: 43

Количество комнат:



**Двухкомнатные квартиры**1. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#428721>

**ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА**

Срок сдачи: 1 кв. 2018 г.  
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 39 мкр  
Стиль: монолитно-кирпичные

Готовность дома: 15%  
Рейтинг дома: 7.4 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон:

**Выбрать квартиру**

Срок сдачи: 1 кв. 2018  
ПОДХОДЯЩИХ КВАРТИР: 85

Количество комнат: 1 2 3 4+

Площадь квартиры, м²: от 54 м² до 105 м²

Стоимость, руб.: от 3 449 000 руб. до 5 246 000 руб.

ОТОБРАЖАТЬ: количество комнат цену цену за м² ПОДЪЕЗДЫ: 1

Обновлено: 19 января 2017 г.

23 1 ПОДЪЕЗД

| Этаж | от 101.04 м²      | от 71.04 м²       | от 85.61 м²       | от 34.3 м²        | от 34.3 м²        | от 33.38 м²       | от 71.11 м²       | от 3 |
|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------|
| 23   | от 3 552 000 руб. | от 4 259 000 руб. | от 5 168 000 руб. | от 1 730 000 руб. | от 1 730 000 руб. | от 5 154 000 руб. | от 4 772 000 руб. | от 3 |

**2-комнатная квартира** Этаж: 23/23

**Выбрать квартиру**

Срок сдачи: 1 кв. 2018  
ПОДХОДЯЩИХ КВАРТИР: 85

Количество комнат: 1 2 3 4+

Площадь квартиры, м²: от 54 м² до 105 м²

Стоимость, руб.: от 3 449 000 руб. до 5 246 000 руб.

ОТОБРАЖАТЬ: Двухкомнатная квартира Площадь: 71.09 м² Стоимость: 4 259 000 руб. Стоимость услуг: 0 руб. цену цену за м² ПОДЪЕЗДЫ: 1

Обновлено: 19 января 2017 г.

23 1 ПОДЪЕЗД

| Этаж | от 101.04 м²      | от 71.04 м²       | от 85.61 м²       | от 34.3 м²        | от 34.3 м²        | от 33.38 м²       | от 71.11 м²       | от 3 |
|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------|
| 23   | от 3 552 000 руб. | от 4 259 000 руб. | от 5 168 000 руб. | от 1 730 000 руб. | от 1 730 000 руб. | от 5 154 000 руб. | от 4 772 000 руб. | от 3 |

**2-комнатная квартира** Этаж: 23/23

План этажа План квартиры 3D панорама Стоимость услуг: 0 руб.

Общая площадь: 60,44 м²

Площадь: 71.09 м² 8-этажный 37 196 руб./мес. Стоимость за м²: 59 910 руб. Стоимость: 4 259 000 руб.



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



Раздел 3. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

«Жилые дома (корпуса) по ТП №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 21-х этажных домов с коммерческими помещениями.

Сроки реализации проекта строительства:

| № ж.д. | Начало строительства | Описание 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 «Пансионат микрорайона №39. Комплексное освоение в целях жилищного строительства. Жилой дом (корпус) по ТП №6» без определения сметной стоимости соответствует требованиям законодательства и результатам инженерных изысканий. Положительное заключение государственной экспертизы №217 от «21» декабря 2007 г.
2. Проектная документация объекта «Пансионат микрорайона №39. Комплексное освоение в целях жилищного строительства. Жилой дом (корпус) по ТП №7» без определения сметной стоимости соответствует требованиям законодательства и результатам инженерных изысканий. Положительное заключение государственной экспертизы №284 от «25» декабря 2007 г.
3. Проектная документация объекта «Пансионат микрорайона №39. Комплексное освоение в целях жилищного строительства. Жилой дом (корпус) по ТП №8» без определения сметной стоимости соответствует требованиям законодательства и результатам инженерных изысканий. Положительное заключение государственной экспертизы №284 от «25» декабря 2007 г.
4. Проектная документация объекта «Пансионат микрорайона №39. Комплексное освоение в целях жилищного строительства. Жилой дом (корпус) по ТП №9» без определения сметной стоимости соответствует требованиям законодательства и результатам инженерных изысканий. Положительное заключение государственной экспертизы №288 от «26» декабря 2007 г.

2. Сведения о разрешении на строительство.

Разрешение на строительство №06-031/000-03 (выдан №06-031/000-03 от «07» апреля 2008 г.), выданный Администрацией города Сургуля Хагта-Манайский автономного округа - «16» мая 2013 г.

Срок действия разрешения на строительство – до «01» октября 2014 г.

Раздел 2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АГЕНТЕ ЗАСТРОЙЩИКА

1. Формальное наименование агента застройщика, местонахождение агента застройщика, режим работы агента застройщика.

Наименование агента застройщика:  
Общество с ограниченной ответственностью «Северные строительные технологии» (с/ооо «ССТ»), (ИНН 77-07-0000000000)  
ООО «ССТ» выполняет полномочия проектного исполнительного органа ООО «Алмас-Строй 6-10» на основании договора от «22» августа 2012 года о передаче полномочий проектного исполнительного органа.

Юридический адрес:  
628002, Российская Федерация, Хагта-Манайский автономный округ – Югра, город Хагта-Манайск, пер. Энергетиков, д. 1

Фактический адрес:  
628002, Российская Федерация, Хагта-Манайский автономный округ – Югра, город Хагта-Манайск, пер. Энергетиков, д. 1

Режим работы агента застройщика:  
подписывает: с 8.30 до 17.30  
пн-пт: с 9.00 до 16.15

наименование: суббота, воскресенье  
телефон: (3467) 326-605, 326-655, факс: (3467) 326-660

Финанс в г. Сургуте:  
г. Сургут, 39 мкр., АБК  
телефон: (3462) 459-214, 459-216

2. Сведения о государственной регистрации агента застройщика.

Государственная регистрация (ОГРН) №1108601002669 от 30.09.2010 года.  
Свидетельство серии № №10143328.  
Орган, осуществляющий регистрацию: Межрайонная инспекция ФНС РФ №1 по ХМАО-Югре.

3. Сведения об учредителях агента застройщика.  
Учредитель ООО «ССТ» является Хагта-Манайский Нечетко-информационный Платформный фонд (100%)

4. Сведения о виде лицензированной 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-221.

Начал действия с «29» января 2013 г.  
Выдан: Сургутской организации «Строительное региональное партнерство», регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций (СРО-С) 221-14052016.

3. Сведения о правах застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка, о границе и площади земельного участка, об элементах благоустройства.

Право застройки на земельный участок:  
 «Сделанный участок с кадастровым номером 56:10:0101025:20 находится в собственности ООО «Александр» с кадастровым номером 6-10» на основании договора купли-продажи земельного участка №462 от «24» июня 2018 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, проиндексная  
кадастровой службой государственной регистрации.

Элементы благоустройства:

Проектом предусмотрено устройство дорожек с покрытиями из тротуарной плитки, а также дорожек с покрытиями из тротуарной плитки и сплескшей, плавающих на поверхности воды.

### TECHNICAL SPECIFICATIONS

[illegible]

#### 4. Связи с местными органами самоуправления

Участок площадью 35 701 м<sup>2</sup> расположен по адресу: Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территорияльная зона ЖЗ.3-39.

## Технические показатели жилых домов №6, 7, 8, 9 (для одного дома):

- Объем штабеля вагоннёр с балками - 13822,6 м<sup>3</sup>;
- Объем штабеля вагоннёр без балок - 12762,8 м<sup>3</sup>;
- Объем штабеля вагоннёр 119,8 м<sup>3</sup>;
- Объем штабеля компрессных вагоннёр - 760 м<sup>3</sup>;
- Объем штабеля вагоннёр - 15 400,0 м<sup>3</sup>;
- Уплотность - 23 т/м<sup>3</sup>.

## Консервативные решения.

Знаки кармашного типа из монолитного железобетона. Перекрытия монолитные железобетонные. Устойчивость каркаса обеспечивается горизонтальными связями стержней и впадом жесткости.

Фундаменты планеты из жидких металлов.

Наружные стены (заполнение между конструкциями каркаса) — из блоков из ячеистого бетона. Межкартинные, интравитальные перегородки из блоков из ячеистого бетона.

Кроме этого, совместная с органами внутренних дел работа,

5. Сведения о количестве в составе строящихся жилых домов самостоятельных частей, а также об инженерно-технических характеристиках, указанных самостоятельных частей.

| Показатели usefulness для одного дома |     |
|---------------------------------------|-----|
| Количество квартир                    | 168 |
| 1-ая комната                          | 42  |
| 2-я комната                           | 84  |
| 3-я комната                           | 42  |

10

6. Сведения о составе общегуемущества в жилых домах, которое будет находиться в общегуемуществе собственников помещений в многоквартирных домах.

[illegible]

7. Сравнения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввоз в эксплуатацию жилого дома, об объеме, установленном в соответствии с законодательством в градостроительной документации на выдачу разрешения на ввоз объектов недвижимости в эксплуатацию.

| № жд. | Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию IV квартал 2015 г. |
|-------|---------------------------------------------------------------------|
| 6     |                                                                     |
| 7     | II квартал 2016 г.                                                  |
| 8     | II квартал 2016 г.                                                  |
| 9     | IV квартал 2015 г.                                                  |

Устройство оставляет за собой право измерений с/нм и/или доз в соответствии с:

Реган, уполномоченный и соответствия с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию администрации г. Сургута.

[illegible]

### 3.1. Соединения с планируемыми свойствами строения ДБЭ

Данная стоимость строительства каждого дома ориентировочно составляет 665 млн. рублей.

10

9. Ссылки на прочие организации, осуществляющие основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков).  
Проектировщик: ООО "Центр Архитектуры и Строительства", г. Екатеринбург  
Подрядчик: ООО "Еврострой-С", г. Кургу.

10. Ссылки на описание обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору.  
Задаток в размере, 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. Ссылки на иные договоры и акты, на основании которых выполняются монтажные работы для строительства жилого дома.  
Иные договоры и акты отсутствуют.

Место опубликования проектной декларации:  
Сайт в сети Интернет: [www.zhkh.ru](http://www.zhkh.ru)

ООО «Александр 6-10»  
Технический директор УК  
ООО «Специальное Строительное Товарищество»  
«05» июля 2018 года 

НАМЕНЕЛИН от «17» марта 2018 года  
К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ от «16» июля 2013 года  
«Жилое здание (квартиры) № 6, 7, 8, 9 в многоквартирном доме (здание) в составе проекта «Информация о проекте строительства» (здание) в составе проекта «Информация о проекте строительства».

Вместе сглажены в следующие акты:

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 1 «Ссылки на иные акты строительства, в рамках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации».

Сроки реализации проекта строительства:

| № п.п. | 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 2017 г.     |
| 9      | III квартал 2013 г.  | IV квартал 2015 г.      |

Застройщик оставляет за собой право изменить сроки жилого дома в соответствии:

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 8 «Ссылки на приложения к проекту разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, об организации строительства и эксплуатации и записи в Едином государственном реестре недвижимости на выдачу разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию».

| № п.п. | Сроки получения разрешения на ввод в эксплуатацию |
|--------|---------------------------------------------------|
| 6      | III квартал 2016 г.                               |
| 7      | III квартал 2018 г.                               |
| 8      | III квартал 2017 г.                               |
| 9      | IV квартал 2015 г.                                |

Застройщик оставляет за собой право изменить сроки жилого дома в соответствии:

Место опубликования проектной декларации:  
Сайт в сети Интернет: [www.zhkh.ru](http://www.zhkh.ru)

ООО «Александр 6-10»  
Технический директор  
Договор № 04/16 от 01.02.2016 г.  
«17» марта 2018 года 



ДОГОВОР № СО-39/7-2016  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Сургут

«*ЭО*» август 2016 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Александрин 6-10»,** являющееся в соответствии с Законом, в лице своего исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Серебряные Строительные Технологии», действующего на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации – ООО «Серебряные Строительные Технологии» от 24.08.2015 г. и Устава ООО «Александрин 6-10», а лице Генерального директора Мосисея Вячеслава Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управление компания «ОРЕД» ДУ Закрепляет на себя инвестиционный фонд неадекватности «Пространств», несение ответственности на фондом и непосредственное исполнение фондом 40% сентября 2010 года № 21-0001-00758, в соответствии с федеральной службой по финансовым рынкам России, имеющей в дальнейшем «Управление строительством», в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно с иными лицами, заключившими настоящий договор участия в долевого строительстве многоквартирного дома (далее по тексту – «договор») о инвестировании.

## 1. Термины и определения.

1.1. Примененные в Договоре термины и определения имеют следующие значения:

Многоквартирный дом (далее – Дом) – 23-этажный административный многоквартирный жилой дом, строительный номер 7 (семь), со встроенными и пристроенными помещениями без выделенной территории, расположенный в границах территории застройки многоквартирного жилого дома № 7, расположенный на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 46:10/0101025/20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территория дома Ж.З.39.

Объекты долевого строительства (квартиры) – индивидуальные, предназначенные для проживания граждан помещения, состоящие из жилых и вспомогательных помещений и имеющие необходимый наружный выход на лестничную площадку, позволяющие перейти Участку долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на вход в эксплуатацию Дома и владение в частном Доме.

Перечень, количественные и иные технические характеристики Объектов долевого строительства определяются в Приложениях №№ 1, 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.

2.7.1. Проставлен основанием для заключения Договора являются:

2.1.1. Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон);

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.3. Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2.2. При заключении Договора Застраховщик предоставляет Участнику долиного страхования следующие гарантии:

2.2.1. У Застройщика и привлекаемых им для выполнения работ по строительству Дома третьих

Важнейшим условием успешного проведения работ по осуществлению программы является наличие необходимых для выполнения таких работ и условий настоящего Договора лицензия и разрешения, свидетельства о допуске к работам, которые получены в установленном законодательством Российской Федерации порядке, являются юридически действительными, результативными и в силу их использования в течение всего срока действия разрешения на право осуществления Договора.

2.2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридическими действиями и документами, разрешающими на ввод в эксплуатацию.

– разрешение на строительство № 863/10000-97 от 19.06.2014 г. (измен. № 8663/10000-83 от 11.05.2013 г., № 8663/10000-38 от 07.04.2008 г., № 8663/10000-10 от 04.02.2008 г.), выданный Администрацией г. Сургута Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

1

– оформленным в соответствии с законодательством Российской Федерации правом собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и/или размещения объектов линейного типа (коридора 6,7,8,9) и в границах, на которых осуществляется строительство (соинвестирование) государственной регистрации права №6-АБ 44-7446 от 22.06.2012 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) в связи с чем «22» июня 2012 года сделана запись регистрации №68-86-03/051/2012-334);

– утвержденной, в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документации на Дом;

– положительным заключением государственной экспертизы № 2-1-1-0329-13 от 24.01.2014 г., выданным ООО «ГЕОПРОЕКТ»;

– иными документами, которые должны быть представлены для ознакомления Участникам оногого 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.gshb.ru](http://www.gshb.ru).

2.2.4 Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее III квартала 2018 г. Застройщик останется за собой право на досрочную сдачу Дома в эксплуатацию.

2.2.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства не позднее 1 квартала 2019 г. При досрочной сдаче Дома в эксплуатацию Обществом долевого строительства будет переданы Участнику долевого строительства в течение 6 (Шести) 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 порядка разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Объекты долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объекты долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

### 1.2. Загрязнения озона:

3.2.1. обеспечить строительство Дома (включая Объект долевого строительства в нем) и выполнение связанных с привлечением третьих лиц работ по строительству Дома и по благоустройству прилегающей к Дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией и необходимостью для ввода Дома в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

3.2.2. сообщить Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома;

1.2.3. 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

(сезонами) рабочих дней со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, о завершении строительства Дома и готовности Объектов долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства;

3.2.5. при окончательном расчете, согласно п.5.2 Договора осуществляются списки расчетов с Участником долевого строительства по Договору и выдачу ему бухгалтерской справки о получении Застройщиком от Участника долевого строительства денежных средств по Договору в полном объеме, на предусмотренном, предоставлять. Участнику долевого строительства и гарантийный срок подписания акта приема-передачи завершенных объектов долевого строительства с указанием фактуры и приложения к ней замерных копий счетов-фактур, связанных со строительством Объектов долевого участия.

3.2.6. **переход Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства** Объем и стоимость, согласованном Сторонами в Приложении № 1 к Договору, в той степени фактически (степени

2



готовности Объектов долевого строительства), которая согласована Сторонами в **Приложении № 2** к Договору, и в срок, установленный согласно п. 2.2.3. Договора, по акту приема-передачи, 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 вложения в акте о дефектах недостроенных Объектов долевого строительства в согласованные в нем сроки и передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи 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 Дома;

3.2.9. для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объекты долевого строительства направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – органы Росреестра) нотариально удостоверенную копию разрешения на ввод Дома в эксплуатацию не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня, следующего за днем получения Застройщиком такого разрешения;

3.2.10. получить за свой счет и приложить Участнику долевого строительства техническую документацию на Объекты долевого строительства, необходимую в соответствии с действующим законодательством РФ для оформления права собственности Участника долевого строительства.

При этом Застройщик не признает на себя обязанности по обеспечению государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства и общее имущество Дома в случае, 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 жилищно-коммунальными службами для обеспечения в Доме коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других систем, необходимых для эксплуатации Дома.

### 3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. направить собственные или привлеченные денежные средства на строительство Объектов долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

3.3.2. в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения документацией, предусмотренной п. 3.2.10 Договора, произвести сверку расчетов с Застройщиком, согласно п. 3.2.5. Договора. Осуществить расчеты в соответствии с условиями акта о взаиморасчетах и условиях Договора.

В случае отсутствия претензий к качеству Объектов долевого строительства принять Объекты долевого строительства, о чем подписать акт приема-передачи Объектов долевого строительства.

3.3.3. предоставить в органы Росреестра все требуемые от Участника долевого строительства и необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства документы и обеспечить акту 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 Объекты долевого строительства;

### 3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. в случае наличия претензий к качеству Объектов долевого строительства до подписания акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления двустороннего акта о дефектах, в котором указываются несоответствия Объектов долевого строительства условиям Договора и иным требованиям, предусмотренным п. 6.1. Договора, и отказать от подписания акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных п. 3.2.7. Договора;

3.4.2. в случае отказа от подписания акта приема-передачи Объекта 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 Объекты долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Право собственности на Объекты долевого строительства будет оформлено 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

3

долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего Договора считается переходящим в залог предоставленный для строительства Дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности и строящийся на этом земельном участке Дом в соответствии с положениями Закона. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объекты долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одного жилого помещения в нем.

## 4. Цена Договора.

4.1. Стоимость Объекта долевого строительства по Договору определяется исходя из фактической стоимости 1 (Одного) квадратного метра (далее – кв.м) Объекта долевого строительства, установленной в приложении № 1 к Договору, и ориентировочной общей площади Объекта долевого строительства, определенной по данным проектной документации на Дом, в размере 608,26 (Шестсот восьми целых и две десятых) кв.м и в целом ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства составляет 35 611 323 (Тридцать пять миллионов шестьсот одиннадцать тысяч триста двадцать три) рубля 04 копейки.

4.2. Ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства определяется исходя из установленной в приложении № 1 к Договору фактической стоимости 1 (Одного) кв. м и общей площади Объекта долевого строительства на основании данных о такой общей площади, содержащихся в кадастровом листе Объекта долевого строительства, выданном органом, 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 участу Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

4.3. В целях определения стоимости Объекта долевого строительства по Договору общая проектная площадь Объекта долевого строительства определяется как сумма площадей всех частей такого помещения, включая площадь всех помещений, расположенных как суммарно, так и по частям, предназначенных для эксплуатации Объекта долевого строительства, в т.ч. санузлы (туалеты), ванная, комната, коридор и другие, за исключением балконов, лоджий, террас и террас.

4.4. В стоимость Объекта долевого строительства включены расходы на строительство Дома, возмещение Застройщика по строительству Дома, расходы по техническому инвентаризации Объекта долевого строительства и поставке наквартирный унит, а также все суммы налогов и сборов, подлежащих уплате Застройщиком в связи со строительством Дома. Цена Объекта долевого строительства фиксирована и не подлежит одностороннему изменению в течение всего срока действия Договора.

4.5. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора Стороны несут в соответствии с 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.

4.7. Стороны пришли к соглашению о том, что п. 5 ст. 488 Гражданского Кодекса РФ в Договору не применяется.

## 5. Порядок расчетов.

5.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в п. 4.1. Договора, исходя из ориентировочной стоимости Объекта долевого строительства, на расчетный счет Застройщика, в течение 20 (Двадцати) банковских дней с даты государственной регистрации Договора.

5.2. Ориентировочный расчет по Договору производится между Сторонами исходя из окончательной стоимости Объекта долевого строительства, определенной в соответствии с п. 4.2. Договора, в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты подписания акта взаиморасчета в соответствии с п. 3.3.2. Договора. При этом в случае если окончательная стоимость Объекта долевого строительства:

- превышает ориентировочную стоимость Объекта долевого строительства – Участник долевого строительства обязан доплатить разницу между окончательной и ориентировочной стоимостью Объекта долевого строительства;
- меньше ориентировочной стоимости Объекта долевого строительства – Застройщик обязан вернуть излишне уплаченную сумму в виде разницы между ориентировочной и окончательной стоимостью Объекта долевого строительства.

4

5.3. Участник долевого строительства имеет право проинвестировать все платежи, указанные в настоящем разделе, досрочно и самостоятельно.

5.4. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства будет подтверждаться копией платежного поручения с отметкой банка об исполнении.

5.5. Дни исполнения обязательств Участником долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются дни списания денежных средств с расчетного счета Участника долевого строительства.

#### 6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества.

6.1. Качество Объекта долевого строительства, которое будут передавать Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также условиям Договора и Приложения к нему.

6.2. Гарантийный срок на Объекты 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 передаваемых Участнику долевого строительства Объектов долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня подписания передаточного 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 им 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 Застройщиком письменного уведомления Участника долевого строительства о таких недостатках.

#### 7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

7.1. Настоящий Договор подпадает 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 Объекты 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 обязательств по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;
- неисполнения Застройщиком обязательств, 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 возместить уплаченные им по Договору денежные средства и 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 вступления 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 полном объеме.

В случае если Участник долевого строительства в течение указанного срока не обратился в Застройщика за получением денежных средств и процентов на них Застройщик на полные дни, следующие за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан возместить указанные денежные средства и проценты на них в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем письменно сообщается Участнику долевого строительства указанным 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 и течение двенадцати месяцев или просрочки внесения единовременного платежа на срок более чем три месяца).

5

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 по 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 возместить 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 и судимо в случаях:

- прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объекты 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 Стороной 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 переговоров понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

8.2. В случае недовольства одной из Сторон/сторонним вопросом/вопросам все споры рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ и Арбитражном суде города Москвы.

#### 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: бедствия (бедствиями) органов государственной власти и местного самоуправления, забастовки, войны и т.п., исполнение обязательств по настоящему Договору отлагается на время действия таких обстоятельств с момента наступления форс-мажорных обстоятельств.

10.2. В случае, если Сторона, исполнению обязательств которой предшествует форс-мажорные обстоятельства, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10 (десяти) 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 лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства по Договору.

#### 11. Заключительные положения.

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

11.2. Любая информация о финансовом положении Сторон, условиях договора 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 или закрытых паевых инвестиционных фондов, управляемых которыми осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЮРЕДИ».

6



11.4. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора не является участником Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» и участником Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

11.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон своих обязательств по Договору виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Возмещение убытков, пеней, подлежащих уплате Участником долевого строительства, в случае нарушения условий Договора, осуществляется непосредственно за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

11.6. Обо всех изменениях в платежах, поставках и других реквизитах Стороны обязан немедленно (в течение трех рабочих дней) письменно уведомить 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 иные переписка между Сторонами по Договору направляются письменно путем направления по почте заказным письмом с описью вложения.

11.9. Застройщик обязуется самостоятельно осуществлять действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Договора в органе Регистрации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику все документы, совершить иные действия, необходимые для регистрации Застройщиком настоящего Договора.

11.10. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа Регистрации. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами. 11.11. Указанные приложения являются неотъемлемой частью Договора.

11.11.1. Приложение № 1. Перечень Объектов долевого строительства по Договору (с указанием этажности и поэтажных планов).

11.11.2. Приложение № 2. Технические характеристики и перечень выполняемых работ по Объектам долевого строительства.

### 12. Адреса и реквизиты Сторон.

#### Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10»

Юридический адрес: 628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1. Почтовый адрес: 628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1. Телефон (факс) (34673) 26-605. E-mail info@alex.ru

ОГРН 1128691001506. ИНН 8601046521, КПП 8601046521, р/с 40703810867460084195 в Западном Сибирский банк ПАО «Сбербанк России» г. Тюмень, БИК 047102651, к/с 301018108090000000651.

#### Участник долевого строительства:

ООО «УК «ОРЕОЛ» ДУ ЗПИФ недвижимости «Промышленный»

Адрес местонахождения: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3  
ИНН 7704750193, КПП 772501081  
р/с 40701810992000112914 в ГТБ (ОАО) г. Москва, к/с 301018102000000000823, БИК 044525823

### 13. Подписи Сторон:

Застройщик  
Генеральный директор

Участник долевого строительства  
Генеральный директор

М.п. / В.В. Моевский /

М.п. / Д.В. Сушиков /

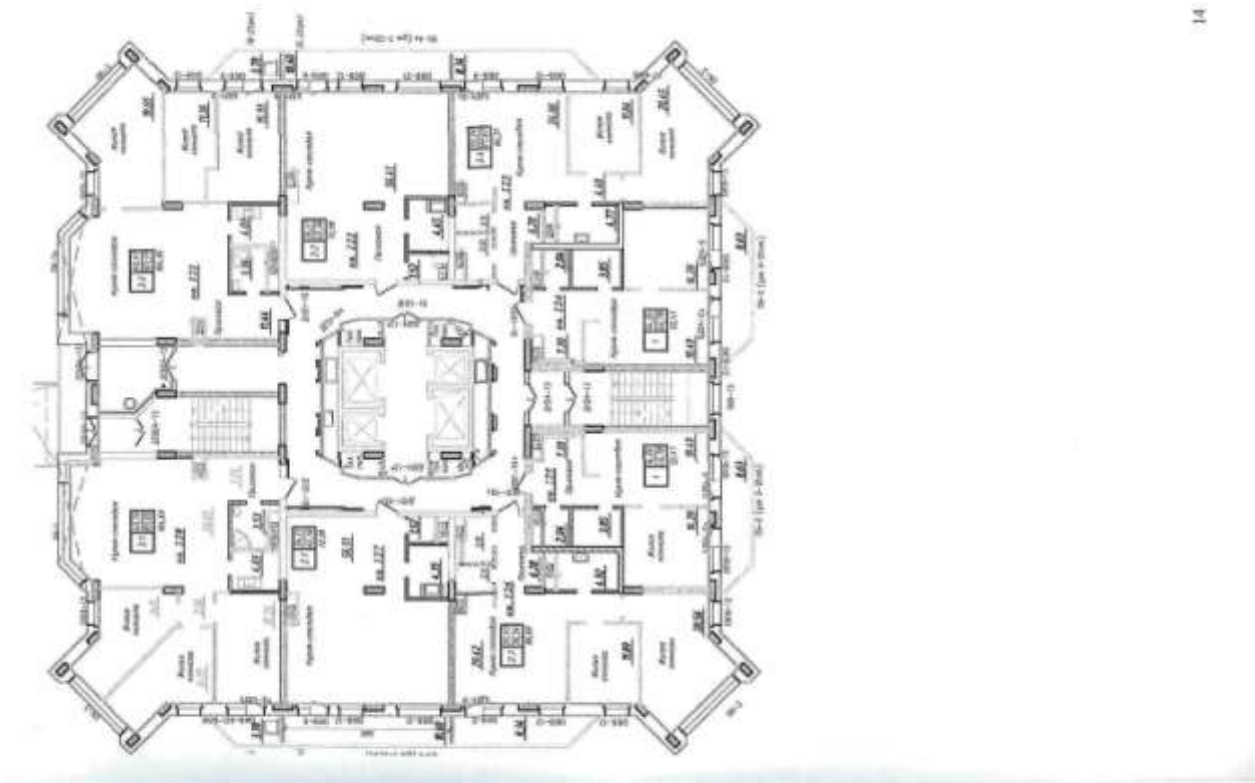
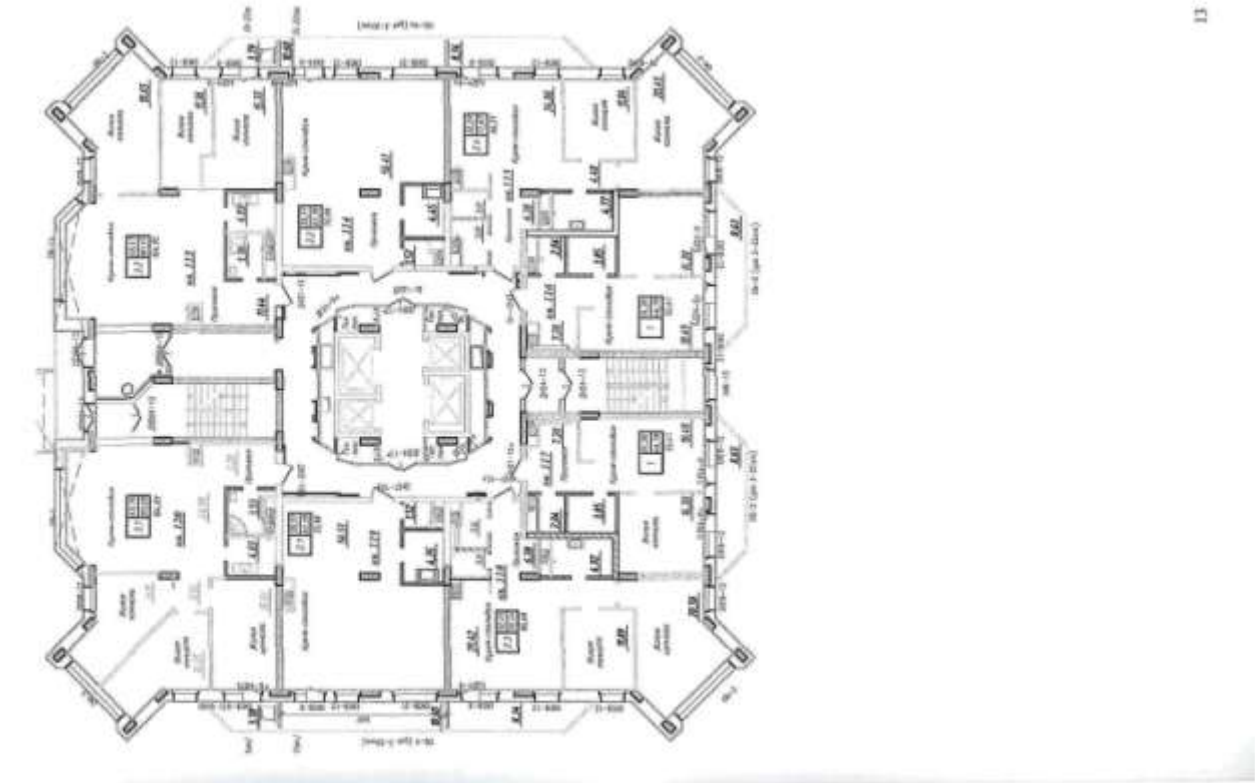
Приложение № 1  
к ДОГОВОРУ № СО-397-2016  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от «30» апреля 2016 г.

Перечень Объектов долевого строительства  
(с указанием стоимости и поэтажных планов)

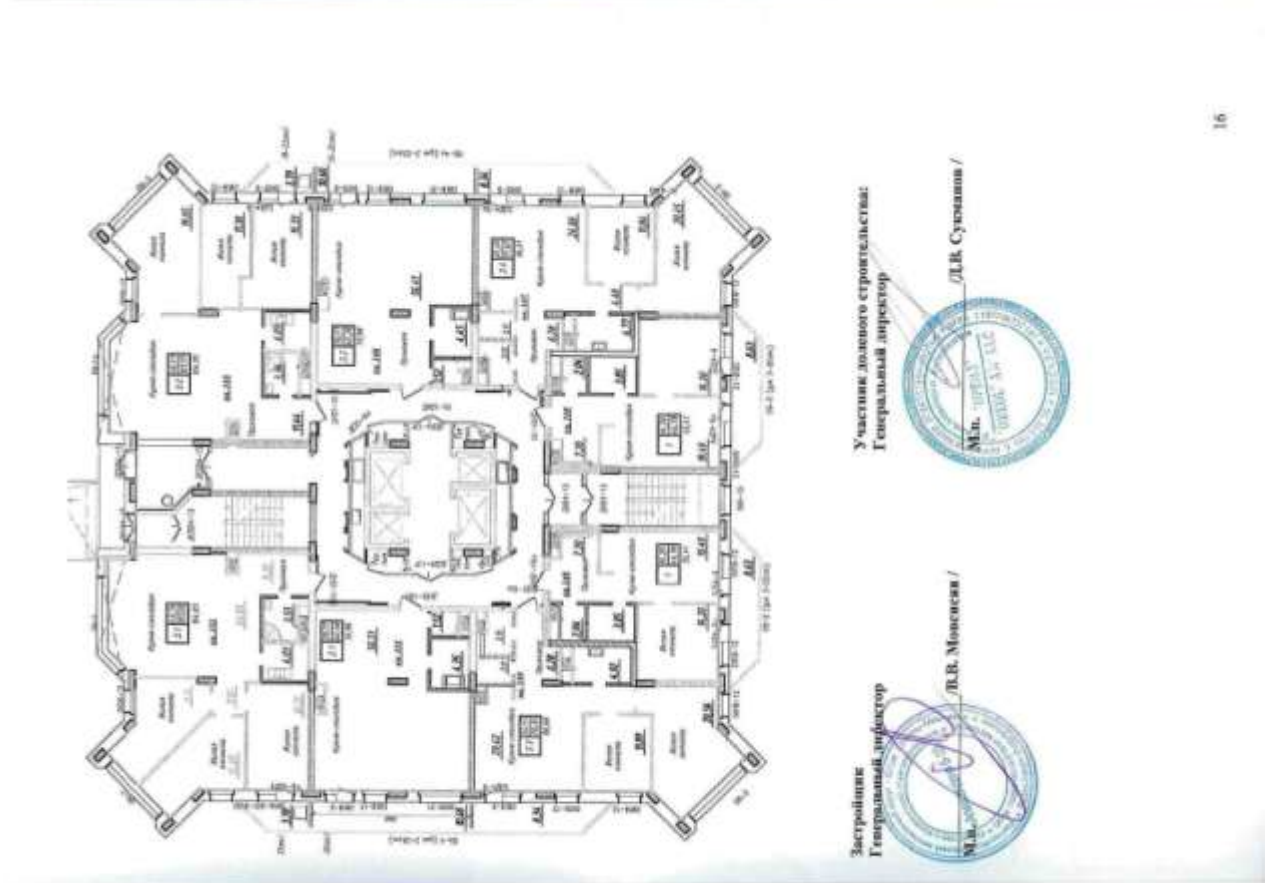
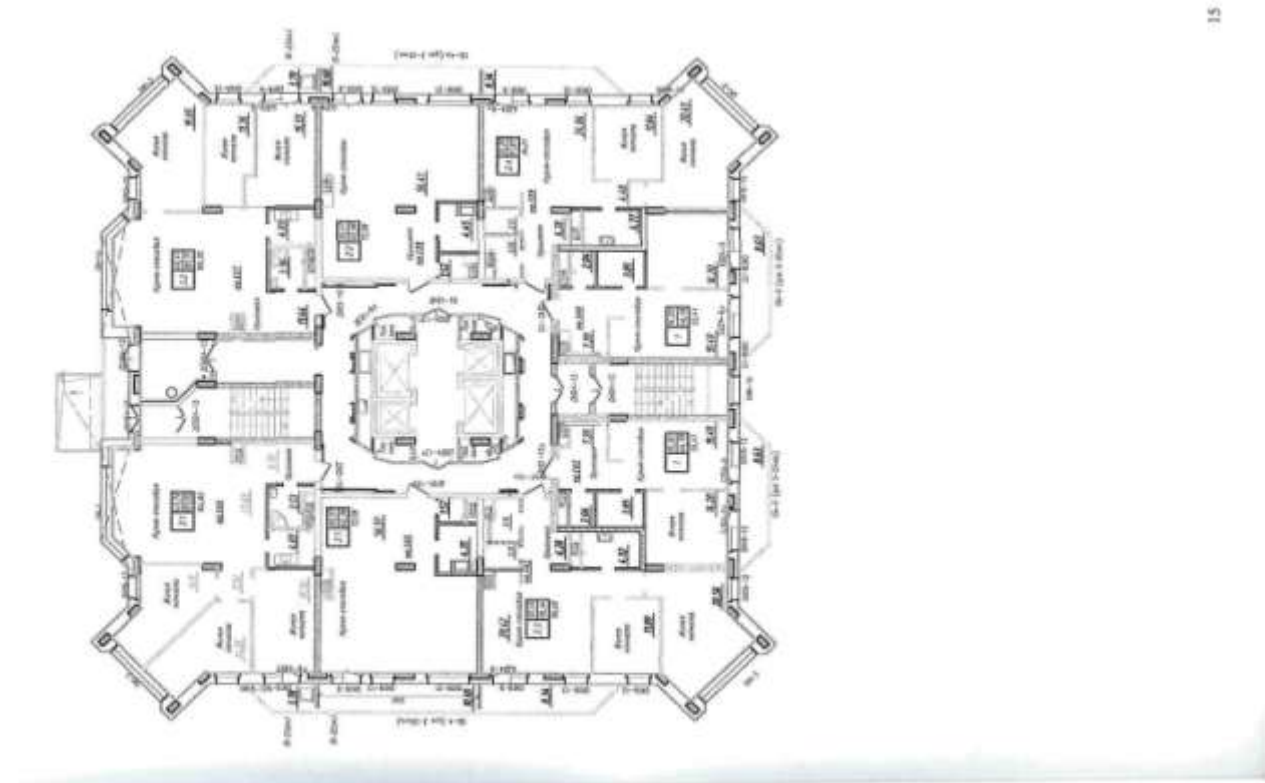
| №<br>кв.<br>ряд | Этаж | Кол-во<br>комнат | Жилая<br>площадь,<br>кв.м | Общая<br>площадь,<br>кв.м | Площадь<br>балкона<br>(лоджии),<br>кв.м | Общая<br>площадь с<br>балконом<br>(лоджией),<br>кв.м | Стоимость<br>квартиры<br>за кв.м,<br>руб. | Стоимость<br>квартиры,<br>руб. |
|-----------------|------|------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|
| 2               | 2    | 2                | -                         | 62,38                     | 10,6                                    | 72,98                                                | 38 496,00                                 | 3 648 980,48                   |
| 7               | 2    | 2                | -                         | 62,38                     | 10,6                                    | 72,98                                                | 38 496,00                                 | 3 648 980,48                   |
| 90              | 13   | 2                | -                         | 62,38                     | 10,6                                    | 72,98                                                | 38 496,00                                 | 3 648 980,48                   |
| 98              | 14   | 2                | -                         | 62,38                     | 10,6                                    | 72,98                                                | 38 496,00                                 | 3 648 980,48                   |
| 111             | 15   | 2                | -                         | 62,38                     | 10,6                                    | 72,98                                                | 38 496,00                                 | 3 648 980,48                   |
| 114             | 16   | 2                | -                         | 62,38                     | 10,6                                    | 72,98                                                | 38 496,00                                 | 3 648 980,48                   |
| 119             | 16   | 2                | -                         | 62,38                     | 10,6                                    | 72,98                                                | 38 496,00                                 | 3 648 980,48                   |
| 122             | 17   | 2                | -                         | 62,38                     | 10,6                                    | 72,98                                                | 38 496,00                                 | 3 648 980,48                   |
| 141             | 19   | 1                | 14,2                      | 46,78                     | 8,63                                    | 55,41                                                | 39 224,00                                 | 2 770 498,72                   |
| 151             | 20   | 2                | -                         | 62,38                     | 10,6                                    | 72,98                                                | 38 496,00                                 | 3 648 980,48                   |
|                 |      |                  |                           |                           |                                         |                                                      |                                           | 35 611 322,04                  |
|                 |      |                  |                           |                           |                                         |                                                      |                                           | 608,20                         |











Приложение № 2  
к ДОГОВОРУ № СО-09/7-2016  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от «26» апреля 2016г.

Технические характеристики и перечень комплектных работ  
по Объектам долевого строительства

- ✓ Несущий каркас здания и фундамент – сборно-монолитный каркас, железобетонный ж/б фундамент.
- ✓ Плиты перекрытия – сборные монолитные плиты с монолитными участками
- ✓ Стены наружные – блоки из ячеистого бетона, с жаропрочной перевязкой через 3 ряда, утепленные толщиной 180 мм плотностью 80 кг/м3, фасадная отделка металлопластиковыми окнами.
- ✓ Вентиляционная система-из горизонтальной жилой этажей предусмотрена автоматическая система дымоудаления.
- ✓ Система пожарной сигнализации автоматическая.
- ✓ Телефонная система - разводка до этажа в подъезде.
- ✓ Отопительная система - разводка до этажа в подъезде.
- ✓ Входные двери в подъезд – металлические с полиуретановым покрытием, утепленные с установкой домофона, самозакрывающиеся устройства и уплотнением в притворах.
- ✓ 2 пассажирских лифта (грузоподъемностью – 400 кг) и 2 грузопассажирских лифта (грузоподъемностью – 1000 кг).
- ✓ Мусоропровода в доме один - металлический.

Материалы и перечень отделки в Местах общего пользования:

- ✓ Внутренние стены капитальные – газобетонные блоки, штукатурка с водоэмульсионной окраской;
- ✓ Карпидные перегородки межкомнатных шпатель толщ. 10мм - оштукатуривание цементно-песчаным раствором с водоэмульсионной окраской;
- ✓ Потолок – натяжной глянцевый, водоэмульсионной окраской;
- ✓ Полы – керамический гранит, цементно-песчаная стяжка, керамогранитная плитка;
- ✓ Электропроводные материалы - выключатели, патроны, УЗО;
- ✓ Внутренние двери – металлопластиковые.

Материалы и перечень отделки в квартирах:

| Элемент квартиры | Помещение квартиры                | Характеристика                                                                                                                   |
|------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Стены            | Комнаты, кухня, кладовая, коридор | Блоки из ячеистого бетона с жаропрочной перевязкой со штукатуркой гипсовой стяжкой, монолитные участки стен                      |
|                  | Туалет, ванная комната            | Из кирпича со штукатуркой цементно-песчаным раствором                                                                            |
| Полы             | Комнаты, кухня, кладовая, коридор | Цементно-песчаная стяжка, в тело пола прокладывают трубы отопления, водоснабжения и кабеля освещения на расстоянии от стен       |
|                  | Туалет, ванная комната            | Цементно-песчаная стяжка                                                                                                         |
| Потолок          | Балкон, лоджия                    | Железобетонная плита                                                                                                             |
|                  | Все помещения квартиры            | Железобетонные участки                                                                                                           |
| Окна             | Комнаты, кухня                    | Пластиковые, с тройным остеклением, комплект подоконников с заглушками выдвигается на руки. Пластиковый витраж в боковом эрпере. |
|                  | Балкон, лоджия                    | Алюминиевые, с односторонним остеклением кафельным стеклом                                                                       |
| Входная дверь    | Коридор                           | Металлическая                                                                                                                    |

|                                     |                                                           |                                                                                                                               |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Система отопления                   | За пределами квартиры                                     | Металлические водопроводные трубы                                                                                             |
| Разводка отопления                  | Все помещения                                             | Дружная с установкой балансирующего коллектора в межквартирном коридоре выше квартиры. Металлопластиковые трубы в стояке пола |
| Стояки ГВС, ХВС                     | За пределами квартиры и этажном помещении                 | Оцинкованная водопроводная труба                                                                                              |
| Разводка систем ГВС, ХВС            | Туалет, ванная комната, кухня                             | Металлопластиковые трубы в стояке пола                                                                                        |
| Стояки канализации                  | Туалет, кухня-столовая                                    | Пластиковая канализационная труба                                                                                             |
| Подогрев пола                       | Ванная комната                                            | Электрический                                                                                                                 |
| Приборы отопления                   | Комнаты, кухня                                            | Алюминиевые, встраиваемые в коллектор                                                                                         |
| Прибор учета ГВС, ХВС, тепла        | За пределами квартиры в этажном помещении                 | С заводским номером и паспортом, оцинкованный                                                                                 |
| Вентиляция                          | Туалет, ванная комната, кухня                             | Естественная, воздуховоды из оцинкованной стали                                                                               |
| Разводка освещения без выключателей | Туалет, ванная комната, комнаты, кухня, кладовая, коридор | По стене квартиры                                                                                                             |
| Разводка электросети без розеток    | Все помещения                                             | Медный кабель в стене квартиры и стояке пола выше расположенной квартиры                                                      |
| Прибор учета электроэнергии         | За пределами квартиры в этажном помещении                 | Медный кабель в стояке пола и по стене квартиры, в том числе на плиту                                                         |
| Потолочный шкаф                     | За пределами квартиры на 1 этаже                          | Металлический, с заводским номером и паспортом, оцинкованный                                                                  |

Участие в долевом строительстве:

Генеральный директор  
М.п. [подпись] Д.В. Суслов /

Застраховщик:

Генеральный директор  
М.п. [подпись] В.В. Минский /



КОПИЯ



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

**ВЫПИСКА**  
из единого государственного реестра  
саморегулируемых организаций  
оценщиков

15 марта 2010 г.

Настоящая выписка дана по заявлению

**Фомина Николая Петровича**

Саморегулируемая организация

**Некоммерческое партнерство по содействию  
специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка»**

г. Москва, ул. Шепкина, д. 25/20

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

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

 **Г.Ю. Елизарова**

15 марта 2010 г.









Ассоциация оценщиков

**«КАДАСТР-ОЦЕНКА»**

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

ИНН/КПП 7702372098/770901001

ОГРН 1097799045520

109004, Москва, Тетеринский пер., 16

Тел. (495) 989-23-59; (495) 915-06-76

E-mail: office@kadastr-ocenka.ru

npkadastr-otsenka@mail.ru

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

№ 01-1438/16 от «19» декабря 2016 г.

**Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»**

### УВЕДОМЛЕНИЕ

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

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

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

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

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

Директор  
Ассоциации «Кадастр-оценка»



А.Р. Филимошин

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





ПОЛИС № 0991R/776/91135/6



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/91135/6 (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 Попов Игорь Александрович

Адрес регистрации и/или ИНН: 141090, Московская обл., Королев г., Юбилейный мкр, Мавковского ул, дом № 7/9, квартира 1А

#### 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:**

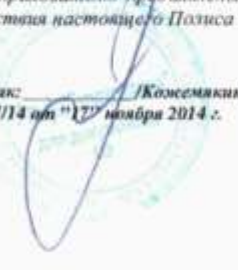
Настоящий Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

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

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

Страхователь:  /Попов Игорь Александрович/

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

## ПОЛИС № 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 повлекшие 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/

Иск : Пискарев Т.С. (495) 700-0999 (1580)

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

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено  
печатью и подписью  
109 (Сто девять) страниц.

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

