Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-ТЮ/17-05

от 31 июля 2017 года

Оценка справедливой стоимости задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г.

Исполнитель отчета

Илюхин В.И.

г. Королёв МО, 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. Общие сведения	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	7
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	7
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствие со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	8
1.7. Основные факты и выводы	8
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	9
II. Описание основных этапов определения справедливой стоимости	11
III. Описание объекта оценки	13
3.1. Общие положения	13
3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки	13
3.3. Общие понятия	14
3.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
3.5. Финансовая информация должников	16
3.5.1. Анализ финансовых результатов должников	16
3.5.2. Анализ структуры активов и обязательств должников	19
3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности	26
3.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки	31
IV. Анализ рынка объекта оценки	32
4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2015 г.	32
4.2. Основные тенденции социально - экономического развития по итогам 2016 г.	33
4.3. Основные тенденции социально - экономического развития РФ по итогам 1 кв. 2017 г.	37
4.4. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов	37
4.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A)	41
4.6. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли должников	52
4.7. Анализ рынка цессии «плохих» долгов итогам 2016 г.	55
4.8. Анализ предложений по продаже долгов (дебиторской задолженности, требований и т.п.)	55
4.9. Общие выводы	56
V. Методология оценки	57
5.1. Общие положения	57
5.2. Общие понятия оценки	57
5.3. Общее описание подходов и методов оценки	57
5.4. Согласование результатов оценки	59
5.5. Выбор подходов и методов оценки	60
VI. Описание процесса оценки объекта оценки	62
6.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	62
6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	66
6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	66
6.4. Согласование результатов оценки	66
VII. Выводы	68
VII. Перечень литературы	69
Приложение 1	70
Приложение 2	182
Приложение 3	222

Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «ОРЕОЛ»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Территория Югра»
господину Сукманову Д.В.

«31» июля 2017 г.

***Уважаемый Дмитрий Викторович*!**

В соответствии с Техническим заданием № 5 к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г.

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

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

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

Оценка произведена по состоянию на **31.07.2017 г.**

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

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

Согласно условиям Технического задания № 5 к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г. результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

Итоговая величина справедливой стоимости задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

159 000 000 *(Сто пятьдесят девять миллионов)* рублей

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Р.С. Луценко

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 5 к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г.

1. Объект оценки (точное описание).

Задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г.

Данные об объекте оценки представлены ниже:

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами»
Основание для взыскания задолженности	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г. с учетом дополнительного соглашения к договору купли-продажи от 25.07.2016 г.
Первопричина (источник) возникновения задолженности	Неисполнение обязательств по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	191 748 000 руб.

2. Имущественные права на объект оценки. Право требования по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г. Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».

3. Права, учитываемые при оценке объекта оценки. При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав.

4. Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

5. 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.

6. 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.

7. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта 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.

8. Дата оценки. Оценка по состоянию на ***31.07.2017 г.***

9. Срок проведения оценки. Не позднее ***31.07.2017 г.***

10. 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 оцениваемый объект. 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 объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки;
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г.;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете;
- определение количественных и качественных характеристик Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» проводилось на основе данных последней официально опубликованной отчетности эмитента на 31.03.2017 г.;
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

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

4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Исходя из специфики оцениваемого объекта и того, что объект входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда, 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. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки, представлены в задании на оценку.

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

Сведения о заказчике оценки	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра»
Место нахождения	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3

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

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

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствие 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 № 5 к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г.
Дата составления отчета	31 июля 2017 г.
Порядковый номер отчета	УКО-ТЮ/17-05

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г.

Данные об объекте оценки представлены ниже:

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами»
Основание для взыскания задолженности	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г. с учетом дополнительного соглашения к договору купли-продажи от 25.07.2016 г.
Первопричина (источник) возникновения задолженности	Неисполнение обязательств по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	191 748 000 руб.

Результаты оценки

Наименование объекта/подход	Доходный подход, руб.	Сравнительный (рыночный) подход, руб.	Затратный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
Задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г.	159 000 000	не использовался	не использовался	159 000 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности и в иных случаях - для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

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

При определении стоимости объекта оценки использовались исходные данные, полученные от Заказчика. Перечень исходных данных, полученных от Заказчика, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень исходных данных

Наименование документа	Вид документа
Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г.	копия
Дополнительное соглашение от 25.07.2016 г. к договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г.	копия
Бухгалтерский баланс Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» с 31.12.2010 г. по 31.03.2017 г.	копия
Отчеты о прибылях и убытках Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» с 31.12.2010 г. по 31.03.2017 г.	копия

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 по объекту оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки.

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

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- информацию о рынке объекта 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 объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

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

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

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

II. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ 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 собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей).

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) – акции или доли (описание объекта оценки).

2. Определение исходных условий оценки.

3. Определение исходных данных для методов оценки.

4. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей и т.п.), являющихся объектом оценки (в соответствии с их единицей учета).

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки».

2. Определение исходных условий оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки».

3. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

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.

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

- 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 2 Уровня включают следующее:

(a) котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках;

(b) котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными;

(c) исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:

- ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;

- подразумеваемая волатильность;

- кредитные спреды.

(d) подтверждаемые рынком исходные данные.

- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) не доступны, таким образом, учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Анализ рынка».

4. 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. Рыночный подход к оценке – это подход, при котором 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. Затратный подход к оценке – это подход, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. Доходный подход к оценке – это подход, при котором 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.

В некоторых случаях, при определении справедливой стоимости актива или обязательства, 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 подходы к оценке справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Методология оценки».

III. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. 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).

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

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

3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки

Общее описание объекта оценки.

В настоящем отчете объектом оценки является задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г.

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

Право требования по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г. Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки не представлены.

Обременения, связанные с объектом оценки.

Объект оценки имеет 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 объекта оценка учитывается право требования на объект оценки, принадлежащее владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», скидки на фактическую общею долевую собственность на права требования и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений).

Таким образом, при проведении настоящей оценки стоимость объекта оценки определялась исходя из условия полного перехода прав требования объекта оценки при отчуждении последнего на открытом рынке.

3.3. Общие понятия

Право требования задолженности как объект оценки.

1. Имущественные права как объекты гражданского оборота

Статья 128 ГК РФ, дающая перечень видов объектов гражданского оборота, причисляет имущественные права к объектам гражданских прав наряду с вещами, включая деньги и ценные бумаги, иным имуществом, работами и услугами; охраняемыми результатами интеллектуальной деятельности и приравненными к ним средствами индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальными благами.

Одним из основных признаков объектов правоотношения является то, что такие объекты должны представлять определенную ценность, которая проявляется в его способности удовлетворять определенные юридически значимые интересы субъектов права. Безусловно, что права требования такой материальной ценностью обладают, что говорит о том, что право (требование) может объектом гражданского оборота.

Указанное положение подтверждается наличием в главе 24 Гражданского кодекса статей, содержащих нормы об уступке прав требования.

2. Основание возникновения прав (требований)

Согласно ст. 8 ГК РФ основанием возникновения гражданских прав и обязанностей является договор и иные сделки, др.

Статья 307 ГК РФ определяет основания возникновения обязательств - это договор, причинение вреда, неосновательное обогащение, иные (часть 2 ст. 307 ГК РФ).

Таким образом, договор является основанием возникновения гражданских прав и обязанностей, и обязательств.

Гражданские права и обязанности, и обязательства возникают по поводу конкретного объекта.

В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности (ч. 1 ст. 307 ГК РФ).

Таким образом, имущественное право, наряду с иным имуществом, - это то, по поводу чего возникают обязательства.

3. Обязательство, как основание возникновения прав требований, структура обязательственных правоотношений

Гражданское законодательство употребляет понятие «обязательство» в различных значениях, а именно: обязательство в широком смысле, и узком, т.е. конкретных прав требования кредитора к должнику.

Договор может содержать (и чаще всего содержит) комплекс прав и корреспондирующих им обязанностей. Так, в договоре купли-продажи можно выделить право покупателя требовать передачи товара и корреспондирующую ему обязанность продавца передать товар (первая обязательственная связь). В рамках этого договора существует право продавца требовать уплаты за товар и обязанность покупателя его оплатить (вторая обязательственная связь).

Кредитора и должника можно указать только в простом обязательственном правоотношении, а не в рамках договора в целом.

В сложном обязательственном правоотношении, каким, как правило, является договор, существуют стороны, т.е. субъекты, наделенные как правами, так и обязанностями, т.е. кредиторы и должники одновременно.

Глава 24 ГК РФ «Перемена лиц в обязательстве» предусматривает порядок замены стороны в одном обязательственном правоотношении (должника или кредитора), а не стороны в договоре (или ином обязательстве в широком смысле), каждая из которых может быть и должником, и кредитором по различным обязательствам, охватываемым конструкцией одного договора.

В ст. ст. 382 - 390 ГК РФ для обозначения лица, которому "принадлежало" уступаемое право, используется термин "кредитор". Кредитором называется активный субъект, наделенный правом требовать совершения действий (воздержания от действий) от должника.

В договоре, содержание которого составляет всего одна правовая связь, одно простое обязательство, перемена активной стороны в обязательстве (кредитора) является и заменой стороны в договоре. Примером такого обязательства является заем: передача права требования другому лицу означает замену стороны в договоре - займодавца.

Зачастую обязательственное правоотношение является сложным, т.е. каждая из его сторон обладает рядом прав и несет ряд обязанностей. Всю совокупность ряда встречных прав и обязанностей сторон следует рассматривать как одно правовое отношение. Отдельные права сторон обязательства в юридической литературе обозначают термином «правомочия». При этом указывается, что они входят в состав субъективного права, отличающегося сложным строением. При перемене лиц в обязательстве изменяется его субъектный состав, системные же связи между правомочиями и обязанностями сохраняются.

К вновь заступающему лицу по договору уступки права требования переходит не отдельное правомочие выбывающего лица (право требования), а вся совокупность его правомочий, имеющаяся в наличии на момент перехода.

4. Понятие права (требования)

В Гражданском кодексе отсутствует определение права требования (точнее права (требования).

При этом законодатель употребляет понятие права (требования) в нормах главы 24 ГК РФ. Так, в силу ст. 382 ГК РФ право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

При анализе норм об уступке права (требования), можно сделать вывод, что требование - это не право субъекта потребовать, а то, на получение чего претендует (притязает) правомочное лицо, т.е. исполнения чего он (при наступлении определенных условий) может потребовать от обязанного его правом лица, опираясь на принудительную силу государства.

При этом необходимо только иметь в виду, что при уступке права в порядке, предусмотренном гл. 24 ГК РФ, как практика, так и теория исходят из того, что цессия допускается только в отношении права, возникшего из обязательства.

Согласно пункту 4 статьи 454 ГК РФ к продаже имущественных прав применяются общие положения о купле-продаже, если иное не вытекает из содержания и характера этих прав.

При этом по поводу признания за правами (требованиями) вещно-правового статуса существует несколько точек зрения от полного отрицания их вещно-правовой природы до признания права собственности на право требования («право на право») и различия права как содержания и права как объекта.

В любом случае, имея материальную ценность права (требования), являясь по своей сути правами обязательственными, в тоже время являются объектом сделок, наряду с иными имущественными (например, вещными правами)

Вывод: право (требование) является самостоятельным объектом гражданских правоотношений, наряду с вещами и иными субъектами, а, следовательно, и объектом оценки, с оговоркой об обязательственно-правовом характере его возникновения и регулирования.

3.4. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г. Данные об объекте оценки представлены ниже:

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами»
Основание для взыскания задолженности	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г. с учетом дополнительного соглашения к договору купли-продажи от 25.07.2016 г.
Первопричина (источник) возникновения задолженности	Неисполнение обязательств по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	191 748 000 руб.

Права требования на задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" определены условиями Договора купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г. с учетом дополнительного соглашения к договору купли-продажи от 25.07.2016 г.

График погашения обязательств Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г. в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" определен дополнительным соглашением к договору купли-продажи от 25.07.2016 г.

Объектами недвижимости по договору купли-продажи от 06.07.2016 г. выступают квартиры, расположенные по адресу: ХМАО, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14, количестве 52 шт.

Сведения об объектах недвижимости (квартирам), являющихся предметом договора купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г. представлены ниже:

№ п/п	№ кв.	Этаж	Кол-во комнат	Площадь без учета балконов (лоджий), кв.м.	Площаль жилая, кв.м.	Площадь балконов (лоджий), кв.м.	Общая площадь. кв.м.	Номер свидетельства	Дата выдачи свидетельства	Кадастровый (условный) номер	Дата регистрации права собственности	Стоимость по Договору
1	1	2	3	81,60	50,80	9,00	90,60	86-А В 072945	08.09.2015	86:10:0101025:1375	08.09.2015	5 436 000,00
2	3	2	1	46,80	18,00	4,60	51,40	86-АВ072511	04.09.2015	86:10:0101025:1347	04.09.2015	3 084 000,00
3	4	2	1	46,90	17,70	3,40	50,30	86-АВ 073084	04.09.2015	86:10:0101025:1292	04.09.2015	3 018 000,00
4	6	3	3	81,50	51,00	9,20	90,70	86-АВ 072624	07.09.2015	86:10:0101025:1422	07.09.2015	5 442 000,00
5	11	4	3	81,50	50,90	9,20	90,70	86-АВ 073082	04.09.2015	86:10:0101025:1278	04.09.2015	5 442 000,00
6	16	5	3	81,60	50,80	9,80	91,40	86-АВ 073095	04.09.2015	86:10:0101025:1302	04.09.2015	5 484 000,00
7	21	6	3	81,60	51,20	9,10	90,70	86-АВ 072509	04.09.2015	86:10:0101025:1345	04.09.2015	5 442 000,00
8	26	7	3	81,30	51,40	9,20	90,50	86-АВ 073191	07.09.2015	86:10:0101025:1386	07.09.2015	5 430 000,00
9	28	7	1	47,10	18,00	4,60	51,70	86-АВ 072515	04.09.2015	86:10:0101025:1353	04.09.2015	3 102 000,00
10	31	8	3	81,50	51,70	9,20	90,70	86-АВ 072525	04.09.2015	86:10:0101025:1381	04.09.2015	5 442 000,00
11	36	9	3	81,50	51,30	9,20	90,70	86-АВ 072508	04.09.2015	86:10:0101025:1337	04.09.2015	5 442 000,00
12	37	9	1	46,80	17,10	3,70	50,50	86-АВ 072802	07.09.2015	86:10:0101025:1418	07.09.2015	3 030 000,00
13	38	9	1	46,50	18,00	4,30	50,80	86-АВ 073200	07.09.2015	86:10:0101025:1415	07.09.2015	3 048 000,00
14	39	9	1	45,80	17,60	3,10	48,90	86-АВ 072633	07.09.2015	86:10:0101025:1453	07.09.2015	2 934 000,00
15	43	10	1	46,50	17,80	4,50	51,00	86-АВ 073100	04.04.2015	86:10:0101025:1314	04.09.2015	3 060 000,00
16	44	10	1	45,50	17,50	3,30	48,80	86-АВ 073197	07.09.2015	86:10:0101025:1404	07.09.2015	2 928 000,00
17	47	11	1	47,30	17,40	3,60	50,90	86-АВ 073085	04.09.2015	86:10:0101025:1293	04.09.2015	3 054 000,00
18	48	11	1	45,70	17,60	3,00	48,70	86-АВ 072803	07.09.2015	86:10:0101025:1419	07.09.2015	2 922 000,00
19	52	12	1	46,90	17,30	3,60	50,50	86-АВ 072524	04.09.2015	86:10:0101025:1380	04.09.2015	3 030 000,00
20	53	12	1	46,80	17,30	4,50	51,30	86-АВ 073198	07.09.2015	86:10:0101025:1407	07.09.2015	3 078 000,00
21	54	12	1	45,30	17,60	3,10	48,40	86-АВ 072634	07.09.2015	86:10:0101025:1457	07.09.2015	2 904 000,00

№ п/п	№ кв.	Этаж	Кол-во комнат	Площадь без учета балконов (лоджий), кв.м.	Площаль жилая, кв.м.	Площадь балконов (лоджий), кв.м.	Общая площадь. кв.м.	Номер свидетельства	Дата выдачи свидетельства	Кадастровый (условный) номер	Дата регистрации права собственности	Стоимость по Договору
22	57	13	1	46,90	17,20	3,50	50,40	86-АВ 07252."	04.09.2015	86:10:0101025:1376	04.09.2015	3 024 000,00
23	58	13	1	46,40	17,80	4,50	50,90	86-АВ 073092	04.09.2015	86:10:0101025:1298	04.09.2015	3 054 000,00
24	59	13	1	45,10	17,40	3,10	48,20	86-АВ 073664	04.09.2015	86:10:0101025:1336	04.09.2015	2 892 000,00
25	61	14	3	81,60	51,10	8,80	90,40	86-АВ 073497	07.09.2015	86:10:0101025:1476	07.09.2015	5 424 000,00
26	62	14	1	47,30	17,60	3,70	51,00	86-АВ 073091	04.09.2015	86:10:0101025:1297	04.09.2015	3 060 000,00
27	63	14	1	46,90	17,90	4,50	51,40	86-АВ 072503	04.09.2015	86:10:0101025:1327	04.09.2015	3 084 000,00
28	64	14	1	45,50	17,80	3,10	48,60	86-АВ 073498	07.09.2015	86:10:0101025:1479	07.09.2015	2 916 000,00
29	66	15	3	80,60	51,90	9,00	89,60	86-АВ 073083	04.09.2015	86:10:0101025:1291	04.09.2015	5 376 000,00
30	67	15	1	47,30	17,50	3,80	51,10	86-АВ 073088	04.09.2015	86:10:0101025:1296	04.09.2015	3 066 000,00
31	68	15	1	46,90	17,90	4,60	51,50	86-АВ073199	07.09.2015	86:10:0101025:1412	07.09.2015	3 090 000,00
32	69	15	1	45,80	17,60	3,10	48,90	86-АВ 073094	04.09.2015	86:10:0101025:1301	04.09.2015	2 934 000,00
33	71	16	3	81,70	51,50	8,60	90,30	86-АВ 072628	07.09.2015	86:10:0101025:1436	07.09.2015	5 418 000,00
34	72	16	1	46,90	17,20	3,80	50,70	86-АВ 072632	07.09.2015	86:10:0101025:1448	07.09.2015	3 042 000,00
35	73	16	1	46,80	17,80	4,60	51,40	86-АВ 073192	07.09.2015	86:10:0101025:1394	07.09.2015	3 084 000,00
36	74	16	1	45,70	17,60	3,80	49,50	86-АВ 072514	04.09.2015	86:10:0101025:1350	04.09.2015	2 970 000,00
37	76	17	3	81,40	51,10	8,60	90,00	86-АВ 072801	07.09.2015	86:10:0101025:1416	07.09.2015	5 400 000,00
38	77	17	1	47,40	17,60	3,40	50,80	86-АВ 073190	07.09.2015	86:10:0101025:1385	07.09.2015	3 048 000,00
39	78	17	1	46,60	17,80	4,50	51,10	86-АВ 072635	07.09.2015	86:10:0101025:1468	07.09.2015	3 066 000,00
40	79	17	1	45,40	17,70	3,80	49,20	86-АВ 072520	04.09.2015	86:10:0101025:1365	04.09.2015	2 952 000,00
41	86	2	1	45,30	17,80	3,20	48,50	86-АВ 073096	04.09.2015	S6:10:0101025:1307	04.09.2015	2 910 000,00
42	88	3	2	64,60	31,70	4,10	68,70	86-АВ 072637	07.09.2015	86:10:0101025:1470	07.09.2015	4 122 000,00
43	93	4	2	65,00	32,00	4,20	69,20	86-АВ 073081	04.09.2015	86:10:0101025:1277	04.09.2015	4 152 000,00
44	98	5	2	65,40	32,30	4,20	69,60	86-АВ 072626	07.09.2015	86:10:0101025:1428	07.09.2015	4 176 000,00
45	103	6	2	65,70	32,40	4,20	69,90	86-АВ 072502	04.09.2015	86:10:0101025:1323	04.09.2015	4 194 000,00
46	110	7	1	46,70	17,90	4,60	51,30	86-АВ 072522	04.09.2015	86:10:0101025:1373	04.09.2015	3 078 000,00
47	113	8	2	65,30	32,00	4,50	69,80	86-АВ 073080	04.09.2015	86:10:0101025:1274	04.09.2015	4 188 000,00
48	115	8	1	47,00	17,90	4,50	51,50	86-АВ 073093	04.09.2015	86:10:0101025:1299	04.09.2015	3 090 000,00
49	120	9	1	47,10	17,90	4,60	51,70	86-АВ 072630	07.09.2015	86:10:0101025:1445	07.09.2015	3 102 000,00
50	135	12	1	46,90	17,70	4,50	51,40	86-АВ 072512	04.09.2015	86:10:0101025:1349	04.09.2015	3 084 000,00
51	136	12	1	45,80	18,40	3,20	49,00	86-АВ 072526	04.09.2015	86:10:0101025:1382	04.09.2015	2 940 000,00
52	140	13	1	46,50	17,70	4,50	51,00	86-АВ 072627	07.09.2015	86:10:0101025:1431	07.09.2015	3 060 000,00
				2 929,50			**3 195,80**					**191 748 000**

Источник: 1. Анализ данных, предоставленных Заказчиком.

График погашения обязательств по договору купли-продажи в соответствии с дополнительным соглашением от 25.07.2016 г. к договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г. представлен ниже:

Срок внесения денежных средств	Сумма, руб.
в срок до 01.11.2016	15 000 000,00
в срок до 15.11.2016	15 000 000,00
в срок до 01.12.2016	20 000 000,00
в срок до 01.01.2017	20 000 000,00
в срок до 01.02.2017	5 000 000,00
в срок до 01.03.2017	5 000 000,00
в срок до 01.04.2017	10 000 000,00
в срок до 15.04.2017	15 000 000,00
в срок до 01.05.2017	5 000 000,00
в срок до 15.05.2017	20 000 000,00

Срок внесения денежных средств	Сумма, руб.
в срок до 01.06.2017	20 000 000,00
в срок до 15.06.2017	20 000 000,00
В срок до 01.07.2017	21 748 000,00

Источник: 1. Анализ данных, предоставленных Заказчиком.

По состоянию на дату оценки должник - Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» не осуществляет выплат по обязательствам по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г. с учетом дополнительного соглашения к договору купли-продажи от 25.07.2016 г.

В соответствии с пунктов 3.3.1. договора купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г. в случае неисполнения, частичного исполнения либо просрочки исполнения Покупателем (Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами») обязательств, предусмотренных «Графиком платежей» указанного Договора, расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке. При этом Покупатель обязан освободить Квартиры в течение 30 (Тридцати) календарных дней, считая от даты вступления в законную силу решения суда о расторжении Договора.
При таких обстоятельствах Договор будет считаться расторгнутым в дату направления Продавцом Покупателю уведомления Продавца об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

При этом если Покупателем была произведена частичная оплат по настоящему Договору. Продавец обязуется вернуть Покупателю денежные средства, полученные от Покупателя в качестве оплаты по настоящем) Договору, но не более фактически полученной Продавцом суммы, в учение 5 (Пяти) рабочих дней после освобождения Квартир и получения Продавцом требования Покупателя о возврате уплаченных денежных средств с указанием банковских реквизитов для возврата.

3.5. Финансовая информация должников

3.5.1 Анализ финансовых результатов должников

В рамках настоящей оценки проводился анализ финансовых результатов Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами».

Анализ финансовых результатов эмитента производится со следующими целями:

- установить характер изменения валовой выручки эмитента в ретроспективном периоде и исследовать факторы, влияющие на изменение указанного показателя;
- установить динамику изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- установить динамику изменения прибыли до налогообложения (EBIT) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- сделать выводы о возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о прибылях и убытках») за период с 31.12.2010 г. по 31.03.2017 г.

Исторический отчет о прибылях и убытках представлен в табл. 2.

Таблица 2.

Исторический отчет о прибылях и убытках АО «ЮграИнвестСтройПроект» (тыс. руб.)

Наименование показателей	31.12. 2010 г.	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.03. 2017 г.
Выручка от реализации	**808 838**	**879 286**	**852 694**	**441 326**	**771 073**	**823 823**	**962 352**	**171 724**
Себестоимость	-740 357	-1 124 628	-757 508	-373 210	-502 566	-404 701	-487 577	-158 199
Валовая прибыль	***68 481***	***-245 342***	***95 186***	***68 116***	***268 507***	***419 122***	**474 775**	**13 525**
Коммерческие расходы	-31 322	0	-13 267	-26 510	-23 125	-16 759	-72 221	-19 662

Наименование показателей	31.12. 2010 г.	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.03. 2017 г.
Управленческие расходы	-6 890	0	-3 119	-3 971	-5 946	-5 215	-9 080	-2 612
Прибыль (убыток) от продаж	***30 269***	***-245 342***	***78 800***	***37 635***	***239 436***	***397 148***	***393 474***	***-8 749***
Проценты к получению	0	6 519	49 995	-90 551	816	163	8 440	359
Проценты к уплате	-377 777	-55 741	-11 391	16 665	-80 397	-126 820	-523 901	-117 128
Доходы от участия в других организациях	0	114 889	2 538 294	345 110	385 186	142 060	0	0
Прочие операционные доходы	61 270	869 424	579 084	365 503	1 875 393	581 752	420 375	192 262
Прочие операционные расходы	-617 675	-1 752 387	-1 047 412	-1 449 468	-1 627 745	-918 944	-789 578	-228 640
Прибыль (убыток) до налогообложения	***-903 913***	***-1 062 638***	***2 187 370***	***-775 106***	***792 689***	***75 359***	***-491 190***	***-161 896***
Текущий налог на прибыль	0	-77 949	0	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	-22	-118	-1 537	-21 709	0	0
Отложенные налоговые активы	0	187 037	-88 277	153 217	-199 903	0	48 488	34 037
Прочее	-388	-1 977	-71	-6 692	7	0	-104 712	0
Чистая прибыль	***-904 301***	***-955 527***	***2 099 000***	***-628 699***	***591 256***	***53 650***	***-547 414***	***-127 859***

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках эмитента представлен в табл. 3. Сравнительные формы (вертикальная и горизонтальная) скомпилированного исторического отчета о прибылях и убытках эмитента представлены в табл. 4 и табл. 5.

Таблица 3.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках АО «ЮграИнвестСтройПроект», (тыс. руб.)

Наименование показателей	31.12. 2010 г.	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.03. 2017 г.
Выручка (Sales)	***808 838***	***879 286***	***852 694***	***441 326***	***771 073***	***823 823***	***962 352***	***171 724***
Себестоимость реализации (без амортизации)	-740 357	-1 124 628	-757 508	-373 210	-502 566	-404 701	-487 577	-158 199
Валовая прибыль (Gross margin)	***68 481***	***-245 342***	***95 186***	***68 116***	***268 507***	***419 122***	***474 775***	***13 525***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-38 212	0	-16 386	-30 481	-29 071	-21 974	-81 301	-22 274
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль от реализации (Sales Margin)	***30 269***	***-245 342***	***78 800***	***37 635***	***239 436***	***397 148***	***393 474***	***-8 749***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-556 405	-882 963	-468 328	-1 083 965	247 648	-337 192	-369 203	-36 378
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBTDA)	***-526 136***	***-1 128 305***	***-389 528***	***-1 046 330***	***487 084***	***59 956***	***24 271***	***-45 127***
Амортизация	0	0	0	0	0	0	0	0
Операционная маржа (EBIT)	***-526 136***	***-1 128 305***	***-389 528***	***-1 046 330***	***487 084***	***59 956***	***24 271***	***-45 127***
Проценты к уплате	-377 777	-55 741	-11 391	16 665	-80 397	-126 820	-523 901	-117 128
Проценты к получению	0	6 519	49 995	-90 551	816	163	8 440	359
Доходы от участия в других организациях	0	114 889	2 538 294	345 110	385 186	142 060	0	0
Прибыль до налогообложения (EBT)	***-903 913***	***-1 062 638***	***2 187 370***	***-775 106***	***792 689***	***75 359***	***-491 190***	***-161 896***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-388	107 111	-88 370	146 407	-201 433	-21 709	-56 224	34 037
Чистая прибыль	***-904 301***	***-955 527***	***2 099 000***	***-628 699***	***591 256***	***53 650***	***-547 414***	***-127 859***

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 4.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках АО «ЮграИнвестСтройПроект»,

(вертикальная сравнительная форма)

Наименование показателей	31.12. 2010 г.	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.03. 2017 г.
Выручка (Sales)	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***
Себестоимость реализации (без амортизации)	-91,5%	-127,9%	-88,8%	-84,6%	-65,2%	-49,1%	-50,7%	-92,1%
Валовая прибыль (Gross margin)	***8,5%***	***-27,9%***	***11,2%***	***15,4%***	***34,8%***	***50,9%***	***49,3%***	***7,9%***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-4,7%	n/a	-1,9%	-6,9%	-3,8%	-2,7%	-8,4%	-13,0%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от продаж (Sales Margin)	***3,7%***	***-27,9%***	***9,2%***	***8,5%***	***31,1%***	***48,2%***	***40,9%***	***-5,1%***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-68,8%	-100,4%	-54,9%	-245,6%	32,1%	-40,9%	-38,4%	-21,2%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBTDA)	***-65,0%***	***-128,3%***	***-45,7%***	***-237,1%***	***63,2%***	***7,3%***	***2,5%***	***-26,3%***
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	***-65,0%***	***-128,3%***	***-45,7%***	***-237,1%***	***63,2%***	***7,3%***	***2,5%***	***-26,3%***
Проценты к уплате	-46,7%	-6,3%	-1,3%	3,8%	-10,4%	-15,4%	-54,4%	-68,2%
Проценты к получению	n/a	0,7%	5,9%	-20,5%	0,1%	0,0%	0,9%	0,2%
Доходы от участия в других организациях	n/a	13,1%	297,7%	78,2%	50,0%	17,2%	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (EBT)	***-111,8%***	***-120,9%***	***256,5%***	***-175,6%***	***102,8%***	***9,1%***	***-51,0%***	***-94,3%***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	0,0%	12,2%	-10,4%	33,2%	-26,1%	-2,6%	-5,8%	19,8%
Чистая прибыль	***-111,8%***	***-108,7%***	***246,2%***	***-142,5%***	***76,7%***	***6,5%***	***-56,9%***	***-74,5%***

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 5.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках АО «ЮграИнвестСтройПроект», (горизонтальная сравнительная форма)

Наименование показателей	31.12. 2010 г.	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.03. 2017 г.
Выручка (Sales)	***83,3%***	***8,7%***	***-3,0%***	***-48,2%***	***74,7%***	***6,8%***	***16,8%***	***53,8%***
Себестоимость реализации (без амортизации)	*52,2%*	*51,9%*	*-32,6%*	*-50,7%*	*34,7%*	*-19,5%*	*20,5%*	*48,5%*
Валовая прибыль (Gross margin)	***-251,0%***	***-458,3%***	***-138,8%***	***-28,4%***	***294,2%***	***56,1%***	***13,3%***	***163,1%***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	*-53,6%*	*-100,0%*	*n/a*	*86,0%*	*-4,6%*	*-24,4%*	*270,0%*	*231,8%*
Прочие доходы/расходы (нетто)	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Прибыль от реализации (Sales Margin)	***-123,7%***	***-910,5%***	***-132,1%***	***-52,2%***	***536,2%***	***65,9%***	***-0,9%***	***456,2%***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	*-182,6%*	*58,7%*	*-47,0%*	*131,5%*	*-122,8%*	*-236,2%*	*9,5%*	*-45,8%*
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBTDA)	***-196,4%***	***114,5%***	***-65,5%***	***168,6%***	***-146,6%***	***-87,7%***	***-59,5%***	***-34,3%***
Амортизация	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Операционная маржа (EBIT)	***-196,4%***	***114,5%***	***-65,5%***	***168,6%***	***-146,6%***	***-87,7%***	***-59,5%***	***-34,3%***
Проценты к уплате	*-60,5%*	*-85,2%*	*-79,6%*	*-246,3%*	*-582,4%*	*57,7%*	*313,1%*	*55,7%*
Проценты к получению	*-100,0%*	*n/a*	*666,9%*	*-281,1%*	*-100,9%*	*-80,0%*	*5077,9%*	*-94,1%*
Доходы от участия в других организациях	*n/a*	*n/a*	*2109,3%*	*-86,4%*	*11,6%*	*-63,1%*	*-100,0%*	*n/a*
Прибыль до налогообложения (EBT)	***123,7%***	***17,6%***	***-305,8%***	***-135,4%***	***-202,3%***	***-90,5%***	***-752,1%***	***17,6%***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	*-100,9%*	*-27705,9%*	*-182,5%*	*-265,7%*	*-237,6%*	*-89,2%*	*158,6%*	*23,6%*
Чистая прибыль	***152,3%***	***5,7%***	***-319,7%***	***-130,0%***	***-194,0%***	***-90,9%***	***-1121,8%***	***16,0%***

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика

В общем случае можно выделить следующие варианты изменения финансовых результатов эмитента: рост; снижение; разнонаправленная динамика (с наличием или отсутствием чёткой периодизации роста/снижения показателя).

1. Исследование динамики изменения валовой выручки эмитента в ретроспективном периоде и факторов, влияющих на изменение указанного показателя.

В ретроспективном периоде динамика изменения валовой выручки была разнонаправленная. На динамику изменения валовой выручки влияют этапы реализации строительных проектов, реализуемых эмитентом.

2. Исследование динамики изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных (см. табл. 5) показывает, что динамика изменения прибыли от реализации (Sales Margin) эмитента в ретроспективном периоде была разнонаправленной.

3. Исследование динамики изменения прибыли до налогообложения (EBIT) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных (см. табл. 5) показывает, что изменение прибыли до налогообложения (EBT) эмитента в ретроспективном периоде имеет разнонаправленную динамику.

4. Исследование возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

Анализ представленных данных показывает, что ретроспективные данные использовать для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков не представляется возможным в силу существенного изменения динамики доходов и расходов эмитента.

3.5.2 Анализ структуры активов и обязательств должников

В рамках настоящей оценки проводился анализ структуры активов и обязательств Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами».

Анализ структуры активов и обязательств эмитента производится со следующими целями:

- установить характер изменения валюты баланса эмитента в ретроспективном периоде;
- установить характер изменения структуры источников формирования активов;
- установить характер изменения структуры активов эмитента;
- установить перечень активов и обязательств эмитента на дату оценки.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 1 «Бухгалтерский баланс») за период с 31.12.2010 г. по 31.03.2017 г.

Исторический баланс и сравнительная форма исторического баланса представлены в табл. 6 и табл. 7 соответственно.

Таблица 6.

Скомпилированный исторический баланс АО «ЮграИнвестСтройПроект», тыс. руб.

Наименование показателей	31.12. 2010 г.	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.03. 2017 г.
Нематериальные активы	113	0	0	0	0	0	0	0
Основные средства	1 002 427	147 779	13 501	26 725	1 159	993	875	805
Незавершенное строительство	6 838 334	6 186 208	0	0	0	0	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	8 048	5 921	3 777	1 759	2 108	2 042	19 073	16 395
Долгосрочные финансовые вложения	2 599	670 980	3 610 630	3 473 911	3 226 952	3 003 643	2 855 130	2 711 330
Отложенные налоговые активы	273 900	461 262	372 543	525 759	325 856	325 856	233 154	267 192
Прочие внеоборотные активы	0	0	3 292 843	4 502 906	1 665 487	1 096 812	2 536 775	2 686 390
Итого внеоборотные активы	***8 125 421***	***7 472 150***	***7 293 294***	***8 531 060***	***5 221 562***	***4 429 346***	***5 645 007***	***5 682 112***
Запасы	569 286	291 223	487 491	294 896	524 340	1 130 943	1 271 448	1 113 256
НДС по приобретенным ценностям	919 466	662 552	419 996	481 846	542 265	442 718	288 853	313 528
Дебиторская задол. (через 12 месяцев)	0	0	0	0	0	0	0	0
Дебиторская задол. (до 12 месяцев)	1 757 849	5 915 603	5 550 893	2 075 372	1 580 711	3 759 783	456 039	510 404
Краткосрочные финансовые вложения	52 662	178 241	599 438	29 000	0	0	0	0

Наименование показателей	31.12. 2010 г.	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.03. 2017 г.
Денежные средства	38 740	344 798	51 448	184 254	621 349	239 702	26 140	3 931
Прочие оборотные активы	2 785	26 799	7 497	80 418	151 632	105 505	5	5
Итого оборотные активы	***3 340 788***	***7 419 216***	***7 116 763***	***3 145 786***	***3 420 297***	***5 678 651***	***2 042 485***	***1 941 124***
БАЛАНС	11 466 209	14 891 366	14 410 057	11 676 846	8 641 859	10 107 997	7 687 492	7 623 236
Акционерный капитал	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Добавочный капитал	0	0	0	0	0	0	0	0
Резервы	3 000	3 000	3 000	0	0	0	0	0
Фонд социальной сферы	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль / (убыток) отчет. периода	-2 226 883	-3 104 462	-1 005 462	-1 631 162	-1 039 908	-986 255	-1 533 746	-1 661 605
Итого собственный капитал	***-1 223 883***	***-2 101 462***	***-2 462***	***-631 162***	***-39 908***	***13 745***	***-533 746***	***-661 605***
Долгосрочные заёмные средства	1 716 195	1 124 984	379 408	415 123	1 639 377	1 049 110	3 768 356	3 748 989
Прочие долгосрочные обязательства	0	0	2 490 313	6 534 482	5 374 893	5 057 198	2 014 573	2 189 749
Отложенные налоговые обязательства	13 042	13 172	13 077	13 196	14 732	14 732	0	0
Итого долгосроч. обязательства	***1 729 237***	***1 138 156***	***2 882 798***	***6 962 801***	***7 029 002***	***6 121 040***	***5 782 929***	***5 938 738***
Краткосрочные заёмные средства	518 261	16 123	0	445 810	2	93 577	331 337	317 349
Кредиторская задолженность	4 008 724	10 071 696	11 528 736	1 665 617	1 051 840	3 357 860	503 687	386 357
Доходы будущих периодов	0	0	0	100 960	600 921	30 295	0	0
Оценочные обязательства	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие обязательства	6 433 872	5 766 852	986	3 132 820	0	491 480	1 603 285	1 642 397
Итого краткосроч. обязательства	***10 960 857***	***15 854 671***	***11 529 722***	***5 345 207***	***1 652 763***	***3 973 212***	***2 438 309***	***2 346 103***
БАЛАНС	11 466 211	14 891 365	14 410 058	11 676 846	8 641 857	10 107 997	7 687 492	7 623 236

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 7.

Скомпилированный исторический баланс АО «ЮграИнвестСтройПроект» (сравнительная форма)

Наименование показателей	31.12. 2010 г.	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.03. 2017 г.
Нематериальные активы	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства	8,7%	1,0%	0,1%	0,23%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%
Незавершенное строительство	59,6%	41,5%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доходные вложения в мат. ценности	0,1%	0,0%	0,0%	0,02%	0,02%	0,02%	0,25%	0,22%
Долгосрочные финансовые вложения	0,0%	4,5%	25,1%	29,75%	37,34%	29,72%	37,14%	35,57%
Отложенные налоговые активы	2,4%	3,1%	2,6%	4,50%	3,77%	3,22%	3,03%	3,50%
Прочие внеоборотные активы	0,0%	0,0%	22,9%	38,56%	19,27%	10,85%	33,00%	35,24%
Итого внеоборотные активы	***70,9%***	***50,2%***	***50,6%***	***73,06%***	***60,42%***	***43,82%***	***73,43%***	***74,54%***
Запасы	5,0%	2,0%	3,4%	2,53%	6,07%	11,19%	16,54%	14,60%
НДС по приобретенным ценностям	8,0%	4,45%	2,9%	4,13%	6,27%	4,38%	3,76%	4,11%
Дебиторская задол. (через 12 месяцев)	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Дебиторская задол. (до 12 месяцев)	15,3%	39,7%	38,5%	17,77%	18,29%	37,20%	5,93%	6,70%
Краткосрочные финансовые вложения	0,5%	1,2%	4,2%	0,25%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Денежные средства	0,3%	2,3%	0,4%	1,58%	7,19%	2,37%	0,34%	0,05%
Прочие оборотные активы	0,0%	0,2%	0,1%	0,69%	1,75%	1,04%	0,00%	0,00%
Итого оборотные активы	***29,1%***	***49,8%***	***49,4%***	***26,94%***	***39,58%***	***56,18%***	***26,57%***	***25,46%***
БАЛАНС	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Акционерный капитал	8,7%	6,72%	6,9%	8,56%	11,57%	9,89%	13,01%	13,12%
Добавочный капитал	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателей	31.12. 2010 г.	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.03. 2017 г.
Резервы	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Фонд социальной сферы	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убыток) отчет. периода	-19,4%	-20,8%	-7,0%	-13,97%	-12,03%	-9,76%	-19,95%	-21,80%
Итого собственный капитал	***-10,7%***	***-14,1%***	***0,0%***	***-5,41%***	***-0,46%***	***0,14%***	***-6,94%***	***-8,68%***
Долгосрочные заёмные средства	15,0%	7,6%	2,6%	3,56%	18,97%	10,38%	49,02%	49,18%
Прочие долгосрочные обязательства	0,0%	0,0%	17,3%	55,96%	62,20%	50,03%	26,21%	28,72%
Отложенные налоговые обязательства	0,1%	0,1%	0,1%	0,11%	0,17%	0,15%	0,00%	0,00%
Итого долгосроч. обязательства	***15,1%***	***7,6%***	***20,0%***	***59,63%***	***81,34%***	***60,56%***	***75,23%***	***77,90%***
Краткосрочные заёмные средства	4,5%	0,1%	0,0%	3,82%	0,00%	0,93%	4,31%	4,16%
Кредиторская задолженность	35,0%	67,6%	80,0%	14,26%	12,17%	33,22%	6,55%	5,07%
Доходы будущих периодов	0,0%	0,0%	0,0%	0,86%	6,95%	0,30%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства	0,0%	0,0%	0,0%	0,86%	6,95%	0,30%	0,00%	0,00%
Прочие обязательства	56,1%	38,7%	0,0%	26,83%	0,0%	0,00%	20,86%	21,54%
Итого краткосроч. обязательства	***95,6%***	***106,5%***	***80,0%***	***45,78%***	***19,13%***	***39,31%***	***31,72%***	***30,78%***
БАЛАНС	**100%**	**100%**	**100%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Валюта баланса - сумма (итог) по всем составляющим счетам бухгалтерского баланса (эта сумма должна быть одинакова по активу и по пассиву баланса). Фактически данный показатель определяет стоимость (учетную) всего имущества эмитента, а так же размеры источников формирования имущества. В общем случае увеличение валюты баланса свидетельствует о расширении объема хозяйственной деятельности эмитента, снижение же свидетельствует о сокращении хозяйственного оборота. Динамика изменения валюты баланса эмитента представлена на рис. 1.

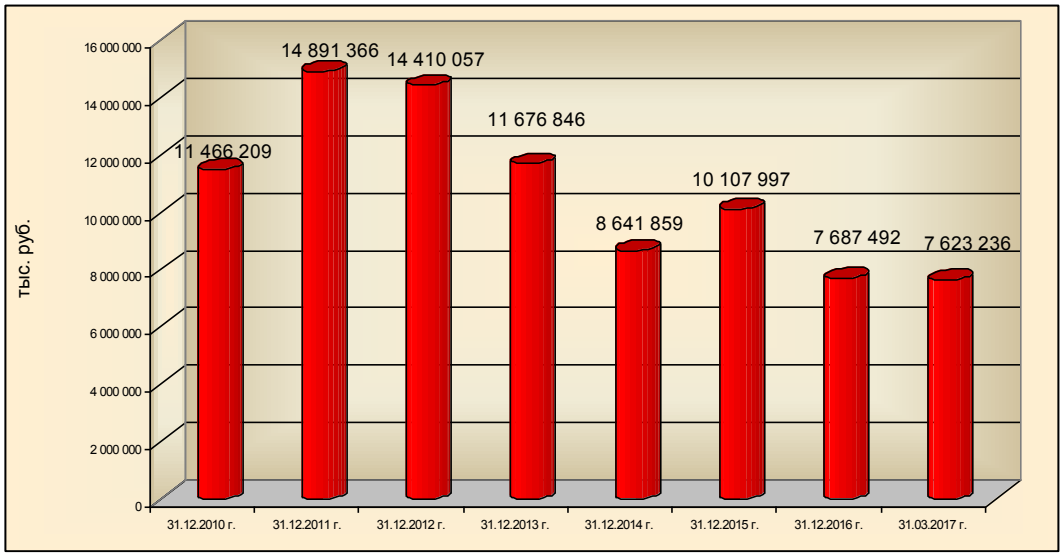


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса эмитента представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса эмитента

Период	Характер динамики изменения валюты баланса	Причины (источники)
2010 г.	Снижение	Причиной снижения является сокращение кредиторской задолженности и долгосрочных заёмных средств, а также убытки отчетного периода.
2011 г.	Рост	Источником роста является кредиторская задолженность (беспроцентные обязательства).
2012 г.	Снижение	Причиной снижения является сокращение прочих краткосрочных обязательств.
2013 г.	Снижение	Причиной снижения является кредиторская задолженность (беспроцентные обязательства), а также убытки отчетного периода.
2014 г.	Снижение	Причиной снижения является кредиторская задолженность (беспроцентные обязательства) и прочие краткосрочные обязательства.
2015 г.	Рост	Источником роста является кредиторская задолженность, а также прибыль отчетного периода.
2016 г.	Снижение	Причинами снижения являются убытки отчетного периода, а так же сокращение долгосрочных и краткосрочных обязательств.
3 мес. 2017 г.	Снижение	Причинами снижения являются убытки отчетного периода.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В ретроспективном периоде отмечаются существенные изменения в структуре источников формирования активов, заключающиеся в замещении долгосрочных заемных средств кредиторской задолженностью, прочими долгосрочными и краткосрочными обязательствами. Подобные изменения связаны с реализацией процесса реструктуризации заемных средств. Динамика изменения структуры источников формирования представлена на рис. 2.

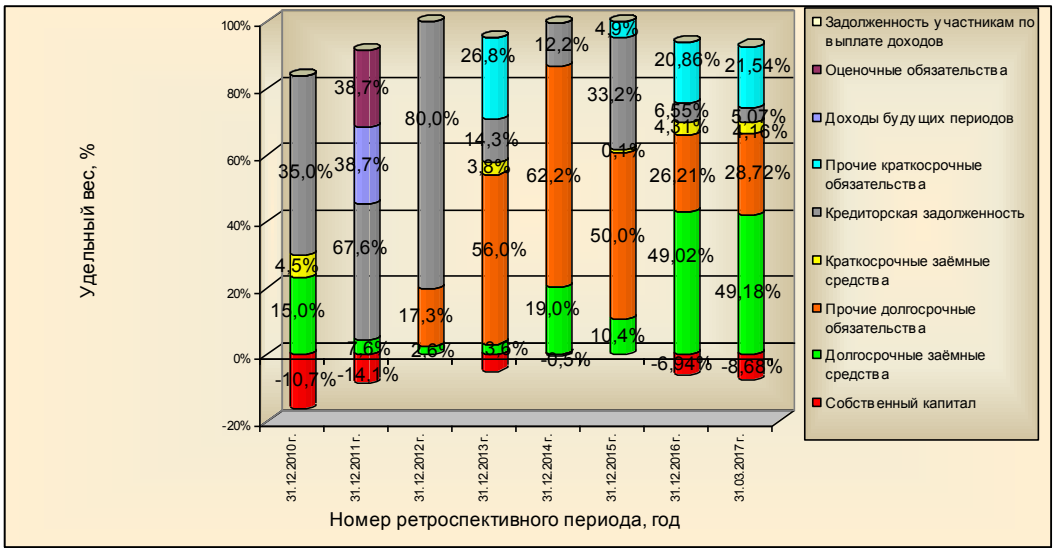


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования

В ретроспективном периоде в структуре активов эмитента преобладали внеоборотные активы. Оборотные активы изменялись разнонаправлено. Динамика изменения оборотных активов отражает изменения в основной деятельности – приостановление реализации жилых площадей в 2009 г. – 2010 г. и возобновление в период 2011 г. – 2012 г. Внеоборотные активы в период с 2009 г. по 2012 г. имели тенденцию к сокращению. По состоянию на последнюю отчетную дату доля внеоборотных активов составляет 74,54% от совокупных активов, доля оборотных активов составляет 25,46% от совокупных активов. Динамика изменения активов эмитента в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

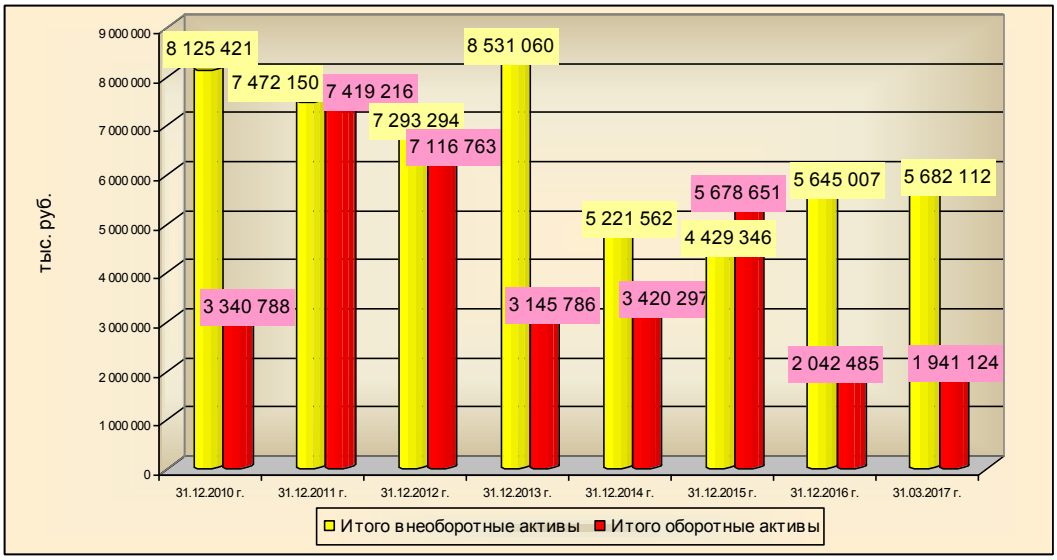


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

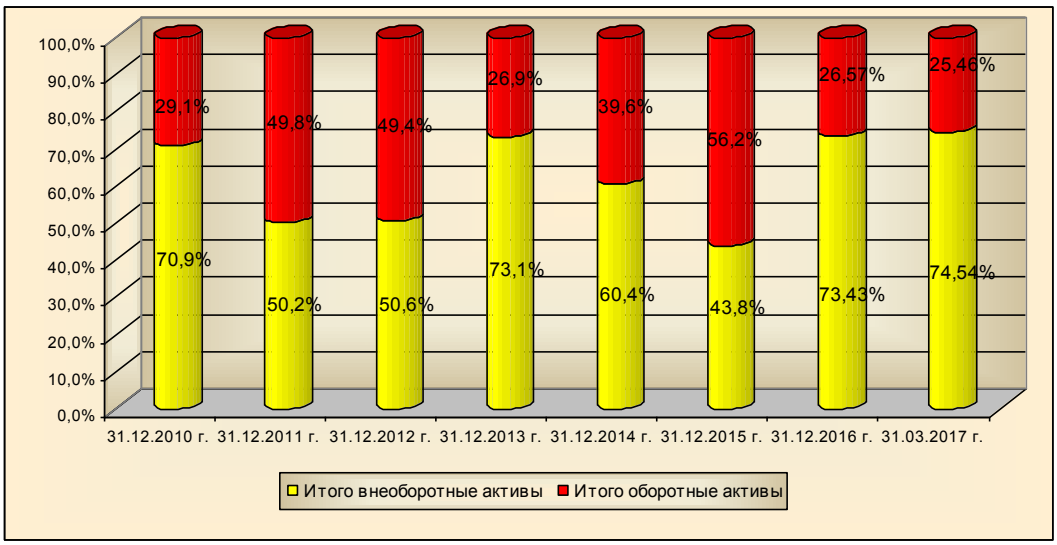


Рис 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

По состоянию на последнюю отчетную дату основными активами эмитента, являются:

- долгосрочные финансовые вложения – 35,57% от совокупных активов;
- прочие внеоборотные активы – 35,24% от совокупных активов;
- запасы – 14,60% от совокупных активов.

Структура внеоборотных и оборотных активов представлена на рис. 5 и рис. 6.

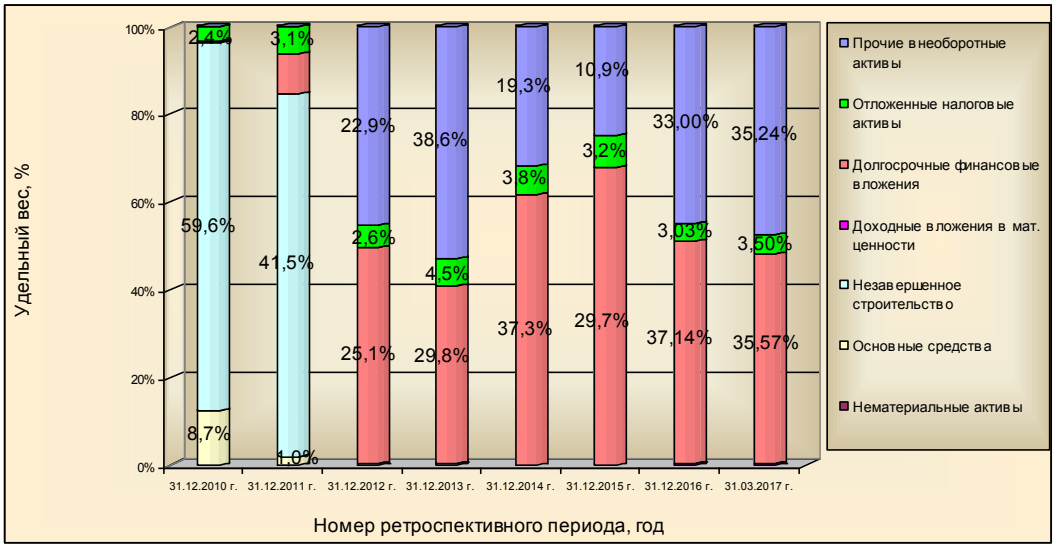


Рис. 5. Структура внеоборотных активов

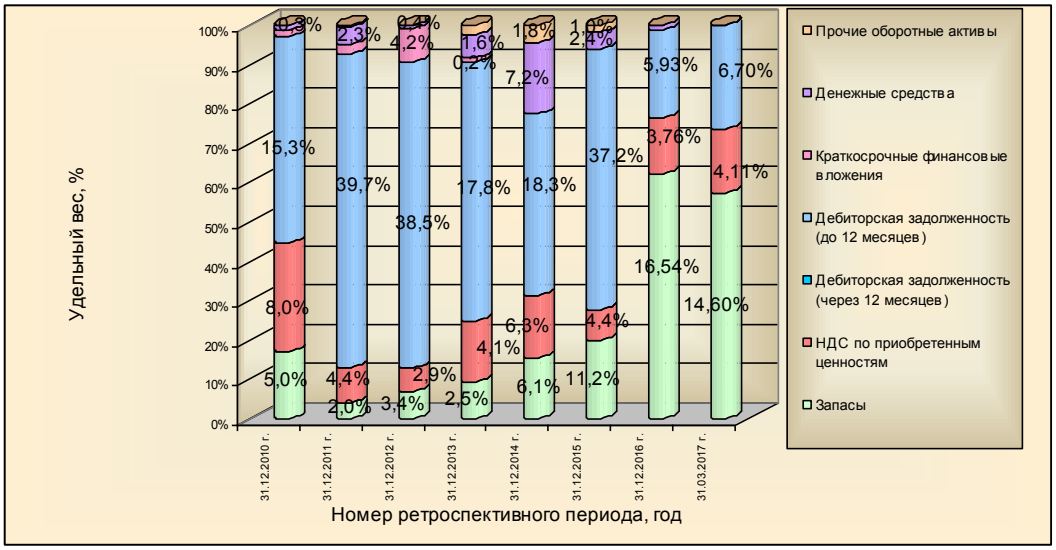


Рис. 6. Структура оборотных активов

Анализ активов.

По состоянию на последнюю отчетную дату активы эмитента характеризуются следующим образом.

1. Нематериальные активы. Отсутствует.

2. Основные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 805 тыс. руб.

*3. Незавершенное строительство***.** Отсутствует.

4. Доходные вложения в материальные ценности. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 16 395 тыс. руб.

5. Долгосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 2 711 330 тыс. руб.

6. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 267 192 тыс. руб.

7. Прочие внеоборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 2 686 390 тыс. руб.

8. Запасы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 113 256 тыс. руб.

9. НДС по приобретенным ценностям. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 313 528 тыс. руб.

10. Дебиторская задолженность более 12 месяцев. Отсутствуют.

11. Дебиторская задолженность до 12 месяцев. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 510 404 тыс. руб.

12. Краткосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.

13. Денежные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 3 931 тыс. руб.

14. Прочие оборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 5 тыс. руб.

Анализ обязательств.

По состоянию на последнюю отчетную дату обязательства эмитента характеризуются следующим образом.

1. Долгосрочные заёмные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 3 748 989 тыс. руб.

2. Отложенные налоговые обязательства. Отсутствуют.

3. Оценочные обязательства (долгосрочные). Отсутствуют.

4. Прочие обязательства (долгосрочные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 2 189 749 тыс. руб.

5. Краткосрочные заёмные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 317 349 тыс. руб.

6. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 386 357 тыс. руб.

7. Доходы будущих периодов. Отсутствуют.

8. Оценочные обязательства (краткосрочные). Отсутствуют.

9. Прочие обязательства (краткосрочные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 1 642 397 тыс. руб.

3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

В рамках настоящей оценки проводилась комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами».

Для формирования перечня показателей мониторинга, а также разработки системы ранжирования были выделены те стороны хозяйственной деятельности эмитента, которые наиболее важны для собственников, инвесторов, органов управления. К ним относятся:

- эффективность бизнеса;
- рискованность бизнеса;
- долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности;
- качество управления бизнесом.

Предлагаемый подход к мониторингу финансового состояния и инвестиционной привлекательности Общества дает комплексную характеристику указанных сторон их деятельности.

Эффективность бизнеса предлагается оценивать с помощью показателя *"Рентабельность собственного капитала"*, показывающего размер чистой прибыли, которая была генерирована собственным капиталом предприятия, характеризует степень привлекательности объекта для вложения средств акционеров. Чем выше данный коэффициент, тем выше доход на инвестиции в капитал эмитента.

Рискованность бизнеса может быть оценена с помощью показателя *"Коэффициент финансовой автономии"*, показывающий какая часть имущества Общества формируется за счет собственных средств. При одинаковом значении ROE риск вложения средств меньше для того предприятия, у которого выше уровень собственного капитала, следовательно, оно предпочтительнее для финансирования. При прочих равных условиях, чем больше у предприятия доля собственных средств в пассивах, тем больше у него возможностей для дополнительного привлечения заемных средств. Это особенно важно, например, когда предприятию предстоит провести замену своих основных фондов, на что требуются крупные капиталовложения. Тогда, наряду с вложением собственных средств, предприятие сможет активнее привлекать кредиты (по крайней мере, у такого предприятия будет больше имущества, которое можно представить в залоговое обеспечение). Доля заемных средств в источниках финансирования показывает, какая часть имущества предприятия фактически принадлежит кредиторам, а не его собственникам. Чем выше эта доля, тем все более жесткие требования к предприятию могут предъявлять кредиторы, а эти требования в большинстве случаев не совпадают с интересами собственников.

Все вышеперечисленное характеризует финансовую устойчивость предприятия, его способность нормально функционировать без привлечения внешних финансовых ресурсов.

Долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности предлагается оценивать с использованием следующих показателей:

- коэффициента покрытия внеоборотных активов собственным капиталом (показатель долгосрочной платежеспособности);
- срок оборота кредиторской задолженности (показатель краткосрочной платежеспособности).

Принимая решение об инвестициях, следует учитывать не только риск неполучения желаемого дохода, но и риск невозврата вложенных средств, т.е. риск банкротства предприятия. Риск банкротства предприятия (в различных его проявлениях) учитывают коэффициент покрытия внеоборотных активов собственным капиталом и длительность оборота кредиторской задолженности.

Качество управления бизнесом характеризуется показателем *"Длительность цикла самофинансирования"* (или "Длительность оборота чистого производственного оборотного капитала"). Чистый производственный оборотный капитал представляет собой сумму запасов и дебиторской задолженности за вычетом кредиторской (нефинансовой) задолженности. Длительность его оборота характеризует наличие или отсутствие (если показатель меньше нуля) у предприятия собственных производственных оборотных средств. Положительное значение показателя указывает время, в течение которого обращаются оборотные средства предприятия (пройдя весь круг от оплаты сырья и материалов, нахождения их в виде производственных запасов, остатков незавершенного производства, запасов готовой продукции до получения платежа за реализованную продукцию). Отрицательное значение показателя свидетельствует об отсутствии собственных оборотных средств, а его величина характеризует минимальную сумму кредита на пополнение оборотных средств, необходимого предприятию. На основании анализа длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть сделаны выводы о качестве управления предприятием. При рациональном управлении оборотным капиталом предприятия длительность оборота чистого производственного оборотного капитала положительна, но близка к нулю. Это означает, что структура дебиторской и кредиторской задолженностей сбалансирована, а величина запасов определяется технологическими особенностями производства. Увеличение рассматриваемого показателя указывает, что значительные финансовые ресурсы заморожены в оборотных средствах. Следовательно, либо на предприятии нерациональна закупочно-сбытовая деятельность (размеры запасов избыточны), либо неэффективна работа с дебиторами, и предприятие предоставляет бесплатный кредит своим контрагентам. Отрицательная, но близкая к нулю величина длительности оборота свидетельствует о рискованности политики предприятия, строящего свою деятельность на использовании бесплатных кредитов поставщиков. Значительные отрицательные значения свидетельствуют об отсутствии у предприятия собственных оборотных средств и наличии проблем с финансовой устойчивостью. Причинами роста длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть либо убыточность деятельности предприятия, либо отвлечение (иммобилизация) средств.

Значения указанных выше финансовых коэффициентов представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Значения финансовых коэффициентов, принятых для комплексной оценки финансового состояния

Наименование показателей	31.12. 2010 г.	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.03. 2017 г.
Рентабельность собственного капитала, %	282,96	78,07	-99,88	25536,11	-93,68	-134,43	-3982,64	n/a
Уровень собственного капитала, %	-10,67	-14,11	-0,02	-5,41	-0,46	0,14	-6,94	-8,68
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	-0,15	-0,28	0,00	-0,07	-0,01	0,00	-0,10	-0,12
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	1 519	893	2 164	1 299	230	598	520	98
Длительность цикла самофинансирования, дней	-440	-775	-2 032	60	-26	631	615	340

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Для того чтобы указанные показатели могли использоваться для целей мониторинга принята система ранжирования и классификации предприятий представленные в табл. 10 и табл. 11 соответственно.

Таблица 10.

Система ранжирования финансовых показателей

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ*	1/3 - 1/4 ЦБ*	<1/4 ЦБ*	<0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69,999	50-59,999	<50
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1,1	1,0-1,1	0,8-0,999	<0,8
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1-30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Цена интервала.	5	3	1	0

** - до 2014 г. используется ставка рефинансирования, с 2014 г – ключевая ставка.*

Источник. 1. http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

Таблица 11.

Классификация предприятий

Группа	Сумма цен интервалов	Финансово – инвестиционная характеристика (привлекательность)
A	21 –25	Предприятие имеет высокий уровень рентабельности. Оно финансово устойчиво. Его платежеспособность не вызывает сомнений. Состояние финансового и производственного менеджмента высокое. Предприятие имеет благоприятные шансы для дальнейшего развития.
B	11-20	Предприятие имеет удовлетворительный уровень рентабельности. Оно в целом платежеспособно и финансово устойчиво, однако отдельные показатели ниже рекомендуемых значений. Предприятие недостаточно устойчиво к колебаниям рыночного спроса на продукцию и иным внешним факторам. Работа с предприятием требует взвешенного подхода.
C	4 – 10	Предприятие финансово неустойчиво, имеет низкую рентабельность для поддержания платежеспособности на приемлемом уровне. Как правило, такое предприятие имеет просроченную задолженность. Оно близко к потере финансовой устойчивости. Для выведения предприятия из кризисного положения требуется предпринять значительные изменения в его финансово – хозяйственной деятельности. Инвестиции в предприятие связаны с повышенными рисками.
D	Менее 4	Предприятие находится в глубоком кризисе. Размер кредиторской задолженности велик, оно не в состоянии расплачиваться по своим обязательствам. Финансовая устойчивость предприятия практически утрачена. Значение показателя рентабельности собственного капитала не позволяет надеяться на улучшение. Степень кризиса предприятия столь глубока, что вероятность улучшения ситуации даже в случае коренного финансового улучшения деятельности невысока.

Источник: 1. http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

На основе данных представленных в табл. 9 был проведен расчет индикаторов финансово-инвестиционной привлекательности эмитента за период с 31.12.2010 г. по 31.03.2017 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 12 – табл. 19.

Таблица 12.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2010 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	1	0	0	4
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)			**5**	
Группа финансово-инвестиционной привлек.			**C**	

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 13.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2011 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	1	0	0	4
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)		**5**		
Группа финансово-инвестиционной привлек.		**C**		

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 14.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2012 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	0	0	0	5
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)		**0**		
Группа финансово-инвестиционной привлек.		**D**		

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 15.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2013 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	1	1	0	3
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)		**8**		
Группа финансово-инвестиционной привлек.		**C**		

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 16.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2014 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	1	0
Количество показателей в группе	0	0	1	4
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)			**1**	
Группа финансово-инвестиционной привлек.			**D**	

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 17.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2015 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	0	1	0	4
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)			**3**	
Группа финансово-инвестиционной привлек.			**D**	

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 18.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2016 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	0	1	0	4
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)			**3**	
Группа финансово-инвестиционной привлек.			**D**	

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 19.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 3 мес. 2017 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	0	1	0	4
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)			**3**	
Группа финансово-инвестиционной привлек.			**D**	

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Графическая интерпретация изменения индикатора финансовой привлекательности (суммы баллов) представлена на рис. 7.

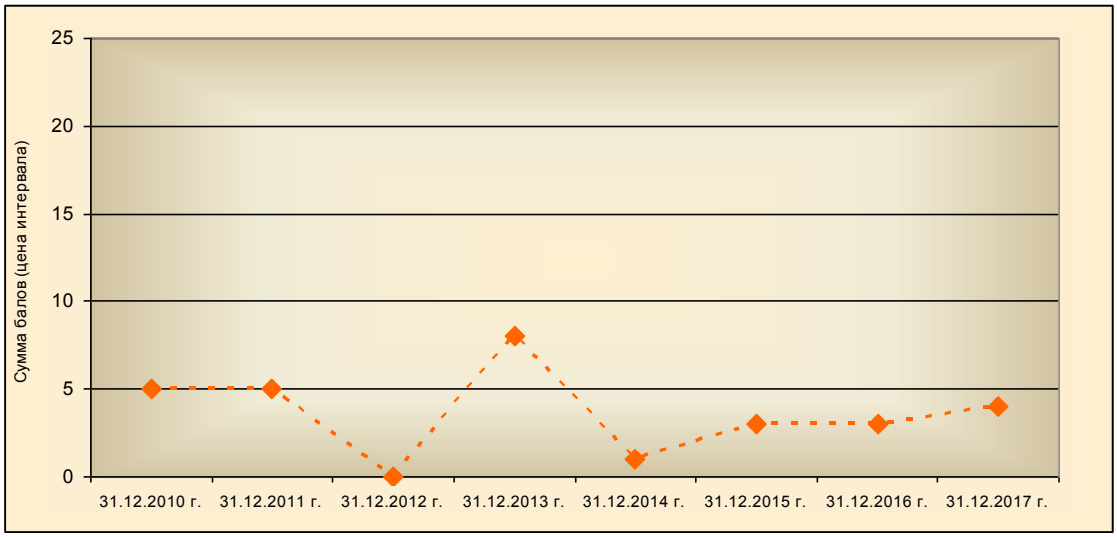


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности эмитента (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 20.

Таблица 20.

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности эмитента

Показатель хозяйственной деятельности	Динамика изменения	Качественная оценка основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода)			
		Высокая	Хорошая	Удовлет.	Неудовлет.
Эффективность бизнеса	Снижение	37,5	0	0	62,5
Рискованность бизнеса	Отсутствует	0	0	0	100
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Отсутствует	0	0	0	100
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Снижение	12,5	0	12,5	75
Качество управления бизнесом	Разнонаправленная	0	62,5	12,5	25

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 12 – табл. 20 позволяет сделать следующие выводы:

1. По состоянию на последнюю отчетную дату финансовая привлекательность эмитента относится к группе финансовой привлекательности D.

2. Формальная оценка эффективности бизнеса – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).

3. Формальная оценка рискованности бизнеса – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).

4. Формальная оценка долгосрочной перспективной платежеспособности – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).

5. Формальная оценка краткосрочной перспективной платежеспособности – удовлетворительная (по состоянию на дату оценки).

6. Формальная оценка качества управления бизнесом – хорошая (по состоянию на дату оценки).

7. Динамика изменения показателей, характеризующих хозяйственную деятельность и финансово-инвестиционную привлекательность эмитента, обусловлены изменениями структуры активов и обязательств, связанными с реализацией различных стадий строительных проектов.

3.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, выявлены следующие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:

- в случае не исполнения обязательств Акционерным обществом «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» перед ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г. в соответствии с «Графиком платежей», в соответствии с пунктом 3.3.1 Договора, Продавец имеет право расторгнуть Договор в судебном порядке. При этом Покупатель обязан освободить Квартиры в течение 30 (Тридцати) календарных дней, считая от даты вступления в законную силу решения суда о расторжении Договора.

- исходя из вышесказанного, можно констатировать, что обеспечением по обязательствам по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г. являются, переданные по Договору Квартиры.

V. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2015 г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2015 г. представлены в табл. 21.

Таблица 21.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации

Показатели	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
ВВП	108,20	108,50	105,20	92,20	104,50	104,30	103,50	101,30	100,70	96,30
Индекс-дефлятор ВВП	115,2	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	108,3	104,8	109,0	107,7
Индекс потребительских цен, на конец периода	109,00	111,87	113,28	108,80	108,78	106,10	106,57	106,47	111,35	112,91
Индекс промышленного производства	106,30	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60
Обрабатывающие производства	108,40	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,00	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00
Инвестиции в основной капитал	117,80	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	91,60
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,1	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0
Ввод в действие жилых домов	116,06	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31
Реальные располагаемые денежные доходы населения	113,5	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07
Реальная заработная плата	113,3	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	10166,8	12971	16488,7	17832,2	19959,7	22185,4	25360,3	28381,1	30900,6	32418,4
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	7,1	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6
Оборот розничной торговли	114,1	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01
Объем платных услуг населению	107,6	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9
Экспорт товаров, млрд. долл. США	301,2	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	137,8	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	65,36	73,08	93,92	60,69	78,20	109,30	110,50	107,50	97,60	51,20

Источник. 1. http://www.gks.ru

В общем случае можно выделить три основных состояния экономики, а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2006 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис.

4.2. Основные тенденции социально - экономического развития РФ по итогам 2016 г.

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре - 6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г).

Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов.

Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, 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 декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб. или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Основные показатели развития экономики по итогам 2016 года представлены в табл. 22.

Таблица 22.

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

Наименование показателя	2015		2016		
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	январь-декабрь
ВВП[1)]	-3,1	-2,8	1,1	-0,6	-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода[2)]	0,8	12,9	0,4	0,4	5,4
Промышленное производство[3)]	-4,5	-3,4	2,7	3,2	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-6,0	-6,1	-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения[4)]	4,9[5)]	-3,2[5)]	-6,0	-6,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4[5)]	-9,0[5)]	2,1[6)]	2,4[7)]	0,6[7)]
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	43 408	34 030	36 195[6)]	47 054[7)]	36 703[7)]
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,8	5,6	5,4	5,3[4)]	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1[6)]	-5,9	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0[5)]	-2,0[5)]	1,8[6)]	-0,1	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7[8)]	341,5[8)]	26,6[8)]	28,5	279,2[9)]

Наименование показателя	2015		2016		
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	январь-декабрь
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4[8)]	193,0[8)]	17,5[8)]	19,3[6)]	191,4[9)]
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9	41,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
1) Оценка Минэкономразвития России.
2) Ноябрь, декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – 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) Данные за период 2015 г. уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За период 2016 г. - предварительные данные.
5) В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.
6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными, в связи с получением итогов за отчетный период.
7) Оценка.
8) По методологии платежного баланса.
7) Оценка Банка России.

Источник: 1. http://economy.gov.ru

По итогам 2016 года социально-экономическая обстановка характеризуется как экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей. Отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции.

4.3. Основные тенденции социально - экономического развития РФ по итогам 1 кв. 2017 г.

Данные материал подготовлен на основе результатов исследований аналитиков Внешэкономбанка.

По итогам первого квартала 2017 года ВВП России сократился на 0,3% по сравнению с первым кварталом прошлого года. К предыдущему кварталу (октябрю-декабрю 2016 года) экономика выросла на 0,3% с исключением сезонного и календарного факторов.

В марте 2017 года ВВП прекратил снижение после провального февраля. Но прирост к марту 2016 года был нулевым, а к предыдущему месяцу с исключением сезонного и календарного факторов рост составил 0,2%.

Положительная динамика ВВП в марте к предыдущему месяцу обусловлена ростом обрабатывающих отраслей (2,4%), торговли (0,5%), добычи полезных ископаемых (0,1%) и чистых налогов (0,1%). В области отрицательных значений оказались строительство (-1,7%), обеспечение электроэнергией и водоснабжение (-1%), производство продукции сельского хозяйства (-0,1%).

Статистику за март в целом можно рассматривать как позитивную, и, с очисткой от сезонного и календарного эффектов, экономика демонстрирует рост уже в течение трех кварталов подряд, что свидетельствует о выходе из рецессии.

Добыча полезных ископаемых продолжает расти благодаря высоким показателям добычи газа, но обрабатывающие производства демонстрируют падение в результате низкого инвестиционного спроса и постепенного замедления роста поставок на экспорт.

В первом квартале существенно сократились объемы строительства, после позитивной динамики во втором полугодии прошлого года.

В первом квартале одним из основных факторов роста стал потребительский спрос, но рассчитывать на устойчивость роста потребления рано.

Кредитная активность населения остается низкой, а политика Банка России может начать ужесточаться в случае разогрева потребительского спроса. Индексация зарплат в бюджетном секторе в 2017 также не планируется.

Минэкономразвития ожидает, что во втором полугодии экономический рост ускорится. Но консенсус-прогноз по-прежнему предполагает увеличение ВВП в пределах 1-1,5%. Предварительные итоги первого квартала свидетельствуют в пользу более консервативных оценок.

Источник: 1. https://www.gazeta.ru/business

По итогам 1 квартала 2017 года социально-экономическая обстановка характеризуется как стабильная, отмечается стабилизация или рост основных показателей. Наблюдается снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств.

4.4. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов

Предисловие

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза и исходит из целей и приоритетов, определенных в документах стратегического планирования, а также необходимости реализации задач, поставленных в майских указах и в посланиях Президента Российской

Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации.

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики. В прогнозе учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 г., а также материалы федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Описание вариантов прогноза

Прогноз разработан в составе трех основных вариантов - базового, "базового+" и целевого.

Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков. Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

Прогноз разработан исходя из единой для всех вариантов гипотезы развития мировой экономики со среднегодовым темпом роста в 2016 году на уровне 2,9% и последующим ускорением роста до 3,3% в 2017 году и 3,6% - в 2018 - 2019 годах.

Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики.

Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста.

Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки "Юралс": на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Подобная оценка уровня цен на нефть является консервативной, так как она существенно ниже текущего консенсус-прогноза цен на нефть. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства.

В этих условиях оборот розничной торговли также будет восстанавливаться умеренными темпами - до 1,8% в 2019 году. В условиях сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5,8% в 2016 году (в годовом исчислении), а по итогам 2017 года достигнет 4,0% и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

К середине 2017 года ожидается стабилизация инвестиционной активности. В 2018 году рост инвестиций возобновится. Среднегодовой прирост инвестиций в 2018 - 2019 годах составит 1,3% и будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов.

Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода.

Подходы к бюджетной политике в целом консервативны и не отличаются по вариантам прогноза. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 - 2019 годов во всех вариантах прогноза. С целью финансирования дефицита потребуются использование средств бюджетных фондов, привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,6%, и уже к концу года в экономике предполагается переход от стагнации к восстановлению экономического роста. В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит 0,6%, в 2018 году темп роста ВВП повысится до 1,7%, в 2019 году - до 2,1 процента.

Вариант "базовый+" рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть "Юралс" до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году.

В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за счет расширения потребительского кредитования. В 2019 году рост оборота розничной торговли

повысится до 3,5%, объема платных услуг населению – до 2,8 процента.

На фоне более активного восстановления потребительского спроса замедление инфляции будет умеренным: по итогам 2017 года инфляция снизится до 4,5%, а в 2018 - 2019 годах до 4,3% и 4,1% соответственно.

Чистый отток капитала из частного сектора будет сокращаться и к 2019 году составит 15 млрд. долларов США.

На фоне роста цен на нефть, укрепления курса рубля и более благоприятной внешней конъюнктуры инвестиции в основной капитал будут восстанавливаться более быстрыми темпами. Среднегодовой прирост инвестиций в 2017 - 2019 годах составит 2,9% в год при опережающем росте инвестиций отраслей инфраструктурного сектора и частных инвестиций.

За счет более высокой цены на нефть в варианте "базовый+" величина нефтегазовых доходов федерального бюджета будет заметно выше, что позволит обеспечить достижение сбалансированного федерального бюджета.

Восстановление экономики в условиях варианта "базовый+" будет характеризоваться более высокими темпами: 1,1% - в 2017 году, 1,8% - в 2018 году, 2,4% - в 2019 году.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году.

Инфляция достигнет уровня 3,9% по итогам 2018 года. В 2019 году инфляция сохранится на уровне 2018 года на фоне повышенного потребительского спроса.

Внешние условия сохраняются на уровне варианта "базовый+", но для достижения намеченных целевых параметров будет необходим переход экономики на инвестиционную модель развития. Это предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и снижение различных видов издержек для бизнеса.

Экспорт товаров будет увеличиваться более высокими темпами, чем в базовых вариантах, темпы роста несырьевого неэнергетического экспорта превысят темпы роста экспорта в целом и составят в среднем 4,9% в 2017 - 2019 годах в реальном выражении. Объем несырьевого неэнергетического экспорта в стоимостном выражении будет ежегодно увеличиваться на 9 процентов. В структуре импорта будет увеличиваться доля инвестиционных товаров, при этом инвестиционный импорт будет расти опережающими темпами.

Постепенное оживление экономики в прогнозный период будет способствовать улучшению делового климата, что будет проявляться в сокращении чистого оттока капитала вплоть до его полного прекращения к 2019 году.

Новая экономическая модель предполагает активную инвестиционную политику. Создание инвестиционного ресурса и условий для трансформации сбережений в инвестиции, увеличение склонности к инвестированию путем реализации макроэкономических и регуляторных мер, направленных на повышение уровня доверия бизнеса и улучшение бизнес-среды, приведут к повышению темпов роста инвестиций в основной капитал в 2017 - 2019 годах в среднем до 5,2% в год при опережающем росте частных инвестиций и инвестиций в отрасли инфраструктурного сектора.

Начиная с 2017 года, при условии постепенного снижения процентных ставок, что благоприятно отразится на кредитовании бизнеса, с учетом осуществления и начала реализации новых крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.

Темпы роста ВВП увеличиваются в 2017 году до 1,8%, в 2018 году - до 3 процентов. Для достижения целевых параметров социально-экономического развития требуется проведение значительных структурных преобразований в рамках бюджетной политики, предполагающих наряду с оптимизацией и повышением эффективности, рост производительных расходов, обеспечивающих макроэкономическую эффективность бюджетных расходов.

Базовый вариант предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2016 год.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 – 2019 годы представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 – 2019 годы

Сценарий	2015 год отчет	2016 год оценка	2017 год	2018 год	2019 год
			прогноз		
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.					
Базовый			40	40	40
«Базовый+»	51,2	41	48	52	55
Целевой			48	52	55
Индекс потребительских цен, на конец года					
Базовый			4,0	4,0	4,0
«Базовый+»	12,9	5,8	4,5	4,3	4,1
Целевой			4,3	3,9	3,9
Валовой внутренний продукт, темп роста %					
Базовый			0,6	1,7	2,1
«Базовый+»	-3,7	-0,6	1,1	1,8	2,4
Целевой			1,8	3,0	4,4
Инвестиции в основной капитал, %					
Базовый			-0,5	0,9	1,6
«Базовый+»	-8,4	-3,7	1,5	2,8	4,4
Целевой			3,5	5,5	6,5
Промышленность, %					
Базовый			1,1	1,7	2,1
«Базовый+»	-3,4	0,4	1,6	2,3	2,7
Целевой			2,2	3,0	3,7
Реальные располагаемые доходы населения, %					
Базовый			0,2	0,5	0,8
«Базовый+»	-4,3	-5,6	1,2	1,8	2,2
Целевой			0,9	1,5	3,4
Реальная заработная плата, %					
Базовый			0,4	2,0	1,6
«Базовый+»	-9,0	0,3	1,7	3,1	2,8
Целевой			1,2	2,6	4,3
Оборот розничной торговли, %					
Базовый			0,6	1,1	1,8
«Базовый+»	-10,0	-4,6	2,0	2,7	3,5
Целевой			1,5	2,3	5,3
Экспорт – всего, млрд. долл. США					
Базовый			284	290	297
«Базовый+»	341,5	279,0	315	344	370
Целевой			316	347	376
Импорт – всего, млрд. долл. США					
Базовый			194	200	207
«Базовый+»	193,0	186,7	207	224	241
Целевой			207	226	247

Источник. 1. http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101

4.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A)

Общие сведения

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения в период с 2010 г. по 2016 г. представлены в табл. 24, а так же на рис. 8 - рис. 10.

Таблица 24.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения

Период	Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме, млрд. долл. США	Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу	Динамика средней стоимости на российском рынке АК&М, млрд. долл. США (без учета крупнейших сделок стоимостью от $1 млрд. и выше)
2010	62,17	521	55,33
2011	75,17	606	58,93
2012	49,79	514	57,1
2013	120,74	533	57,41
2014	46,85	504	57,66
2015	47,01	449	52,95
2016	41,76	454	45,9

Источник. 1. Бюллетени «Рынок слияний и поглощений». 2. Официальный сайт информационного агентства АК&М - http://www.akm.ru/rus/ma/.

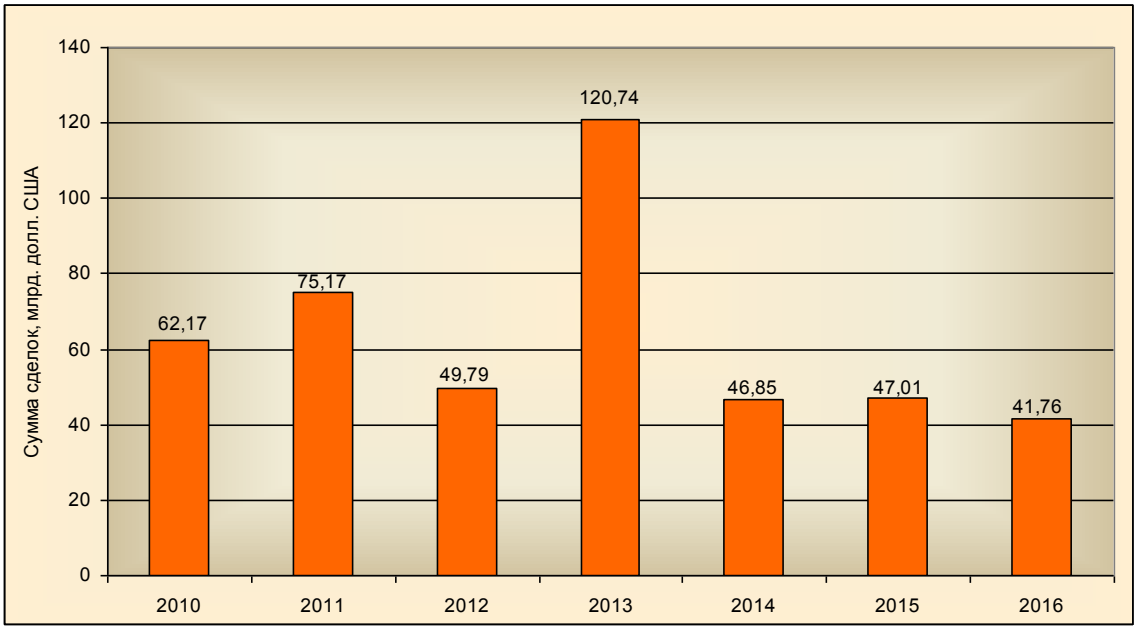


Рис. 8. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме

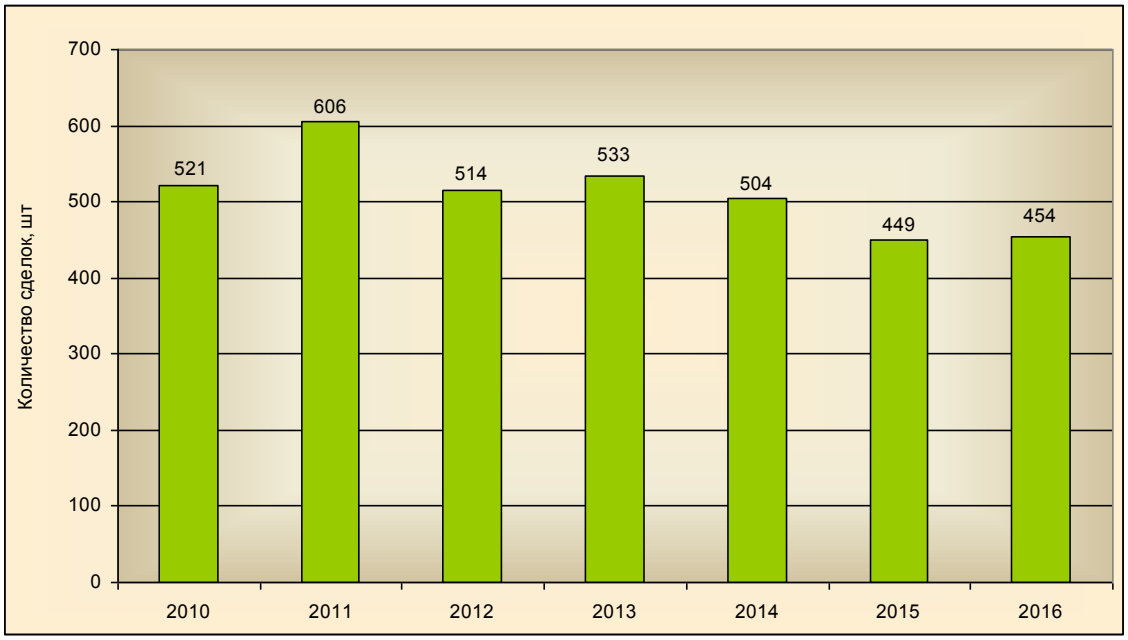


Рис. 9. Динамика сделок на российском рынке АК&M по числу

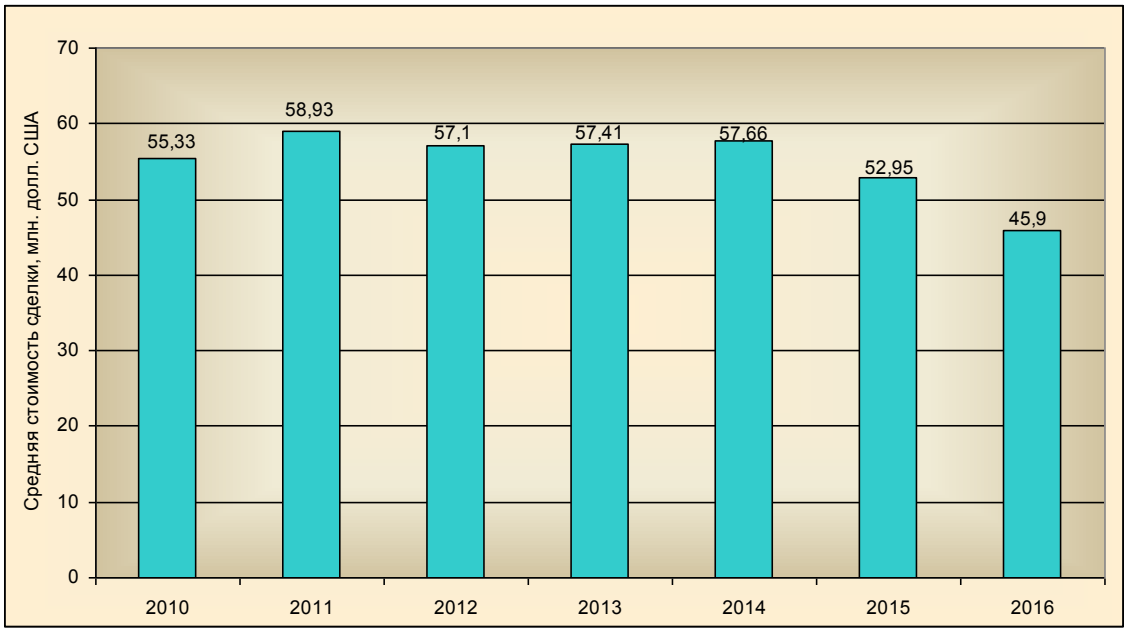


Рис. 10. Динамика средней стоимости сделки на российском рынке АК&M

Состояние российского рынка слияния и поглощений (M&A) в 2015 г.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения по сумме и числу сделок в 2015 г. представлены в табл. 25, а так же на рис. 11 и рис. 12.

Таблица 25.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения по сумме и числу сделок

Период	Динамика сделок на российском рынке АК&M по сумме, млрд. долл. США	Динамика сделок на российском рынке АК&M по числу
янв.15	0,61	18
фев.15	0,32	23
мар.15	2,25	43
апр.15	9,46	28
май.15	0,53	20
июн.15	3,86	45
июл.15	5,55	52

Период	Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме, млрд. долл. США	Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу
авг.15	2,00	40
сен.15	3,89	39
окт.15	6,24	39
ноя.15	7,33	37
дек.15	5,12	68

Источник. 1. Бюллетени «Рынок слияний и поглощений». 2. Официальный сайт информационного агентства АК&М - http://www.akm.ru/rus/ma/.

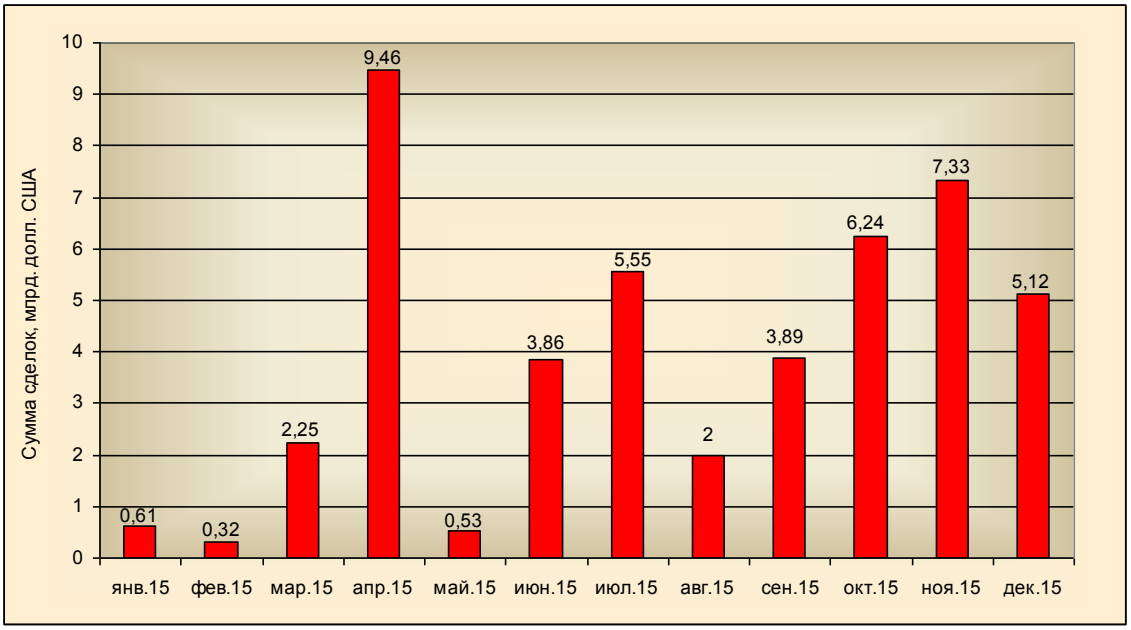


Рис. 11. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме

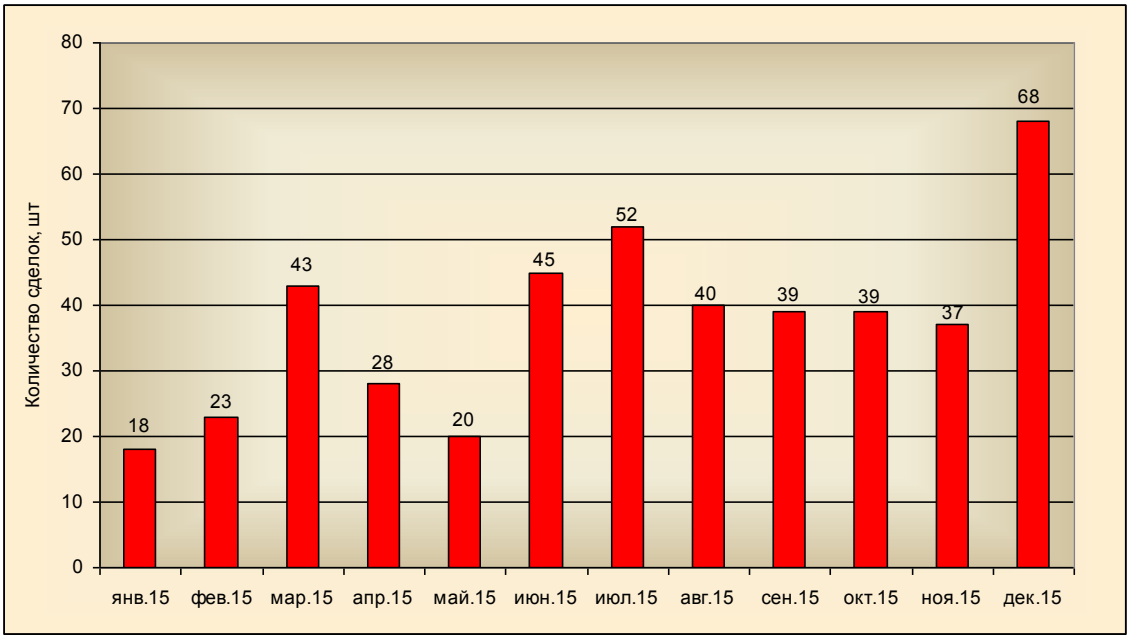


Рис. 12. Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу

Количество транзакций M&A в 2015 году существенно снизилось. В 2015 году состоялось 452 сделки с участием российских компаний. Это на 10,7% меньше, чем в предыдущем году (506 транзакций), и самый низкий показатель за последние шесть лет.

Объем рынка M&A в долларовом выражении за прошлый год практически не изменился и составил $47,15 млрд.

Более чем на четверть объем российского рынка M&A в 2015 году был сформирован за счет двух крупнейших сделок: покупки группы компаний "Стройгазконсалтинг" Газпромбанком и UCP оценочно

за $7 млрд. и консолидации структурами Саида Керимова контрольного пакета компании Polyus Gold за $5,29 млрд. За вычетом этих сделок объем рынка был бы на 25% ниже прошлогоднего.

Что касается отраслевого распределения сделок, строительство и девелопмент в 2015 году продемонстрировали рекордные темпы роста. Сумма сделок увеличилась в 3,1 раза по сравнению с 2014 годом, с $4,29 млрд. до $13,35 млрд. (28,3% объема рынка) - это максимальный показатель для отрасли за последние шесть лет. Прежде всего, такой результат достигнут за счет уже упоминавшейся покупки группы компаний "Стройгазконсалтинг". Однако даже без учета этой сделки суммарная стоимость транзакций в отрасли увеличилась на 48% к предыдущему году.

Число сделок при этом почти не выросло — 67 транзакций против 66 в 2014 году. Однако средняя стоимость сделки (за вычетом крупнейшей) увеличилась на 48% до $96,3 млн. с $65 млн. годом ранее. Это связано с тем, что в кризисный период инвесторы рассматривают покупку коммерческой недвижимости как способ обезопасить средства и купить активы с потенциалом роста стоимости в дальнейшем. В структуре сделок в отрасли в 2015 году доминировала покупка площадок под редевелопмент — компании стремились получить выгодные локации «про запас», чтобы начать их застройку позже. Также высокая M&A-активность отмечена в офисном и складском сегментах.

На втором месте в рейтинге отраслей за 2015 год находился топливно-энергетический комплекс, где произошло 24 сделки на $8,84 млрд. (18,7% объема рынка). Самым активным игроком на рынке M&A в отрасли в 2015 году была DEA Deutsche Erdoel, которая принадлежит инвестиционной компании LetterOne, созданной владельцами российской "Альфа-групп". В октябре она заключила крупнейшую сделку года в отрасли - подписала соглашение о покупке 100% E.ON E&P Norge, которая ведет добычу и разведку в Северном море, за $1.6 млрд.

Третье место в рейтинге отраслей по итогам 2015 года заняла добыча полезных ископаемых (кроме топливных), где отмечено 10 сделок на $5,45 млрд. (11,6% объема рынка). Крупнейшей из них стала уже упоминавшаяся сделка с Polyus Gold.

Сделки с банками составляют львиную долю M&A-активности в финансовом секторе (65%). Тем не менее, поводов для оптимизма в этом не так много. По данным статистики бюллетеня "Рынок слияний и поглощений", санация стала в конце 2015 года основным способом перехода прав собственности на банки. В целом за прошлый год на санацию пришлось 25% всех транзакций в финансовом секторе и 38% сделок с банками.

В 2015 году продолжился уход иностранных акционеров из российской банковской системы, что связано с низкой доходностью работы на российском рынке в условиях девальвации рубля и сокращения кредитования. За последние шесть лет свои российские "дочки" продали Santander Consumer Finance, Barclays, Straumborg, Societe Generale, WestLB, группа KBC, GE Money, Приватбанк, группа DNB, DFE, ICICI Bank, Royal Bank of Scotland.

Среди отраслей, показавших прирост M&A-активности в 2015 году, следует выделить сельское хозяйство и информационные технологии. Сельское хозяйство остается одной из самых быстрорастущих отраслей на российском рынке M&A. В 2015 году в нем состоялась крупнейшая сделка за последние шесть лет — покупка таиландским холдингом Charoen Pokphand Foods птицефабрик «Северная» и «Войсковицы» в Ленинградской области за $680 млн.

Сделки в отрасли стимулируются импортозамещением после введения эмбарго на ввоз продуктов из ЕС. В то же время в M&A участвуют в основном крупные агрохолдинги, которые наращивают свои земельные банки. Средние и малые сельскохозяйственные компании, у которых высокая задолженность сочетается с падением рентабельности, не имеют ресурсов для расширения бизнеса и проведения сделок.

Информационные технологии в 2015 году продемонстрировали самый высокий уровень M&A-активности за последние шесть лет. В октябре в отрасли была заключена крупнейшая сделка с 2010 года: южноафриканский медиахолдинг Naspers объявил о покупке 50,5% шведской Avito Holding, управляющей порталом онлайн-объявлений Avito.ru, за $1,2 млрд.

Благодаря сделке с Avito общая сумма сделок в IT в 2015 году достигла рекордного значения — $1,92 млрд., увеличившись на 32,6% в годовом сравнении. Число сделок также было максимальным за шесть лет — 33 транзакции. Но в то же время средняя стоимость сделки в 2015 году за вычетом крупнейшей упала в два с лишним раза до $22,7 млн. Это связано с общим сокращением IT-рынка в России и резкими колебаниями курса рубля, что особенно актуально для компаний, у которых высокая доля импортного оборудования и программных продуктов в основной деятельности.

В 2015 году российский рынок M&A оставался преимущественно локальным. На внутренние сделки (где и активы, и покупатель находятся в России) пришлось 78% общего числа сделок и 69% их суммы.

Сделок иностранных покупателей с российскими активами (out-in) на протяжении последних шести лет традиционно было больше, чем зарубежных сделок российских компаний (in-out). Но в 2015 году разрыв между ними стал максимальным - иностранцы купили почти вдвое больше российских компаний, чем российские покупатели приобрели активов за рубежом (67 транзакций против 34

соответственно). Кроме того, впервые с 2010 года сумма сделок иностранных инвесторов с российскими активами превысила сумму трансграничных сделок российских компаний, отмечают аналитики ИА AK&M.

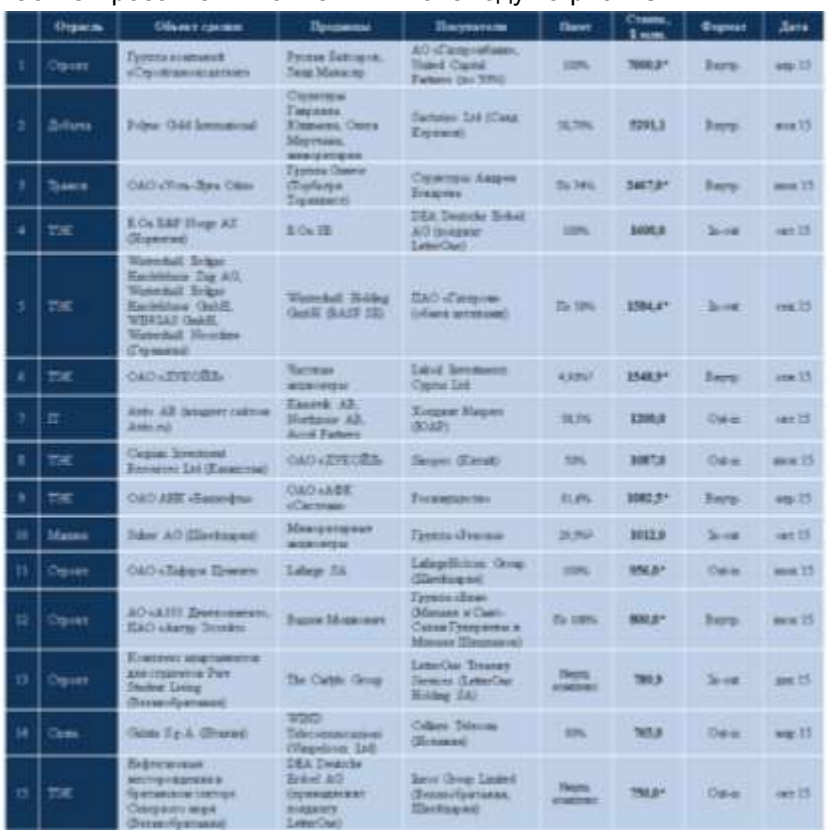
Зарубежные сделки российских компаний занимают более или менее заметную долю рынка лишь в нескольких отраслях: добыче нефти и газа, девелопменте, телекоме и информационных технологиях. В частности, DEA Deutsche Erdoel, которая принадлежит инвестиционной компании LetterOne, созданной владельцами российской "Альфа-групп", совершила крупнейшую трансграничную сделку 2015 года - купила 100% E.ON E&P Norge, которая ведет добычу и разведку в Северном море, за $1,6 млрд.

Учитывая большую долю нефтегазовых доходов в российской экономике, падение цен на нефть вызывает спад в целом ряде прямо и косвенно связанных отраслей, от производства оборудования до девелопмента и сферы услуг. Однако, на взгляд аналитиков ИА AK&M, влияние "нефтяного шока" уже практически отыграно в конце 2014 и начале 2015 года. Компании привыкли жить в новой реальности, поэтому сопутствующее падение рынка M&A было не таким сильным, как в предыдущий период. Гораздо большее значение имела девальвация рубля, которая ведет к обесцениванию финансовых ресурсов компаний и снижает их возможности по совершению сделок.

С учетом падения производства и выручки и сокращения кредитования у компаний возникают сложности с привлечением необходимых средств для сделок M&A. Им приходится совершать сделки с опорой в основном на собственные ресурсы, вдобавок в условиях неопределенности относительно дальнейших перспектив экономики.

Как отмечают аналитики ИА AK&M, настораживает тот факт, что "базовый" объем рынка M&A (рассчитываемый без учета крупнейших сделок стоимостью от $1 млрд. и выше), который оставался до конца 2014 года очень стабильным, в 2015 году пережил уже второе за шесть лет резкое падение. Его объем стал наименьшим за все время наблюдений - $23,28 млрд. (на 19% меньше, чем в 2014 году). Это говорит о том, что рынок M&A в сегменте MidCap, который был в 2014 году намного устойчивее, чем в сегменте компаний большой капитализации, теперь в полной мере ощутил на себе последствия экономического спада.

Топ-30 сделок с участием российских компаний в 2015 году на рис. 13.



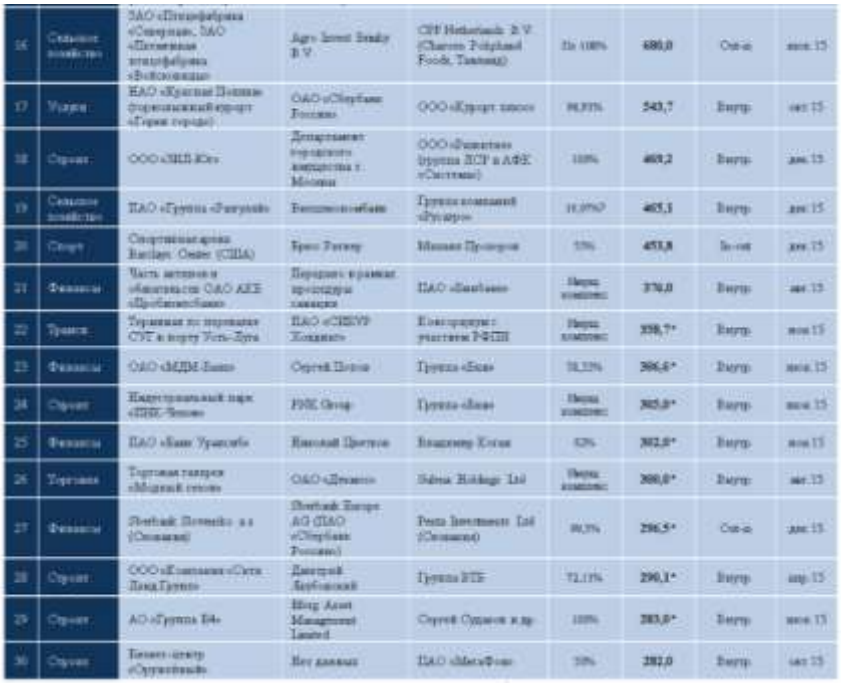


Рис. 13. Топ-30 сделок с участием российских компаний в 2015 году

Состояние российского рынка слияния и поглощений (M&A) по итогам 2016 года

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения по сумме и числу сделок в 2016 г. представлены в табл. 26, а так же на рис. 14 и рис. 15.

Таблица 26.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения по сумме и числу сделок

Период	Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме, млрд. долл. США	Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу
янв.16	1,57	34
фев.16	1,92	34
мар.16	1,91	47
апр.16	2,70	34
май.16	2,09	36
июн.16	5,29	24
июл.16	2,40	36
авг.16	1,71	35
сен.16	2,65	30
окт.16	1,71	38
ноя.16	11,44	43
дек.16	6,37	63

Источник. 1. Бюллетени «Рынок слияний и поглощений». 2. Официальный сайт информационного агентства АК&М - http://www.akm.ru/rus/ma/.

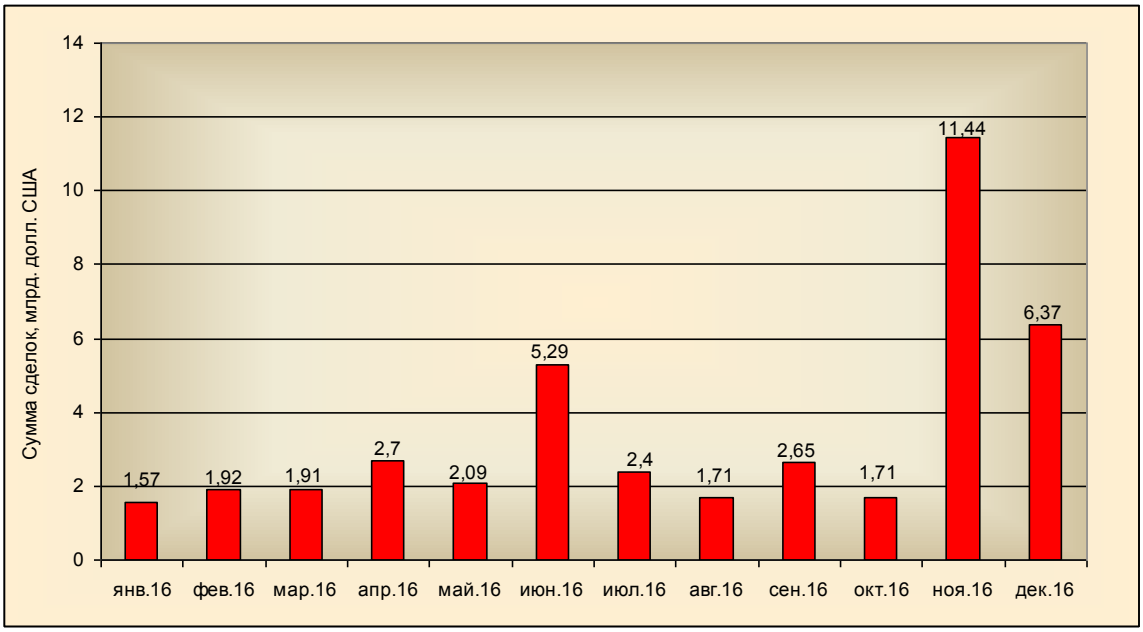


Рис. 14. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме

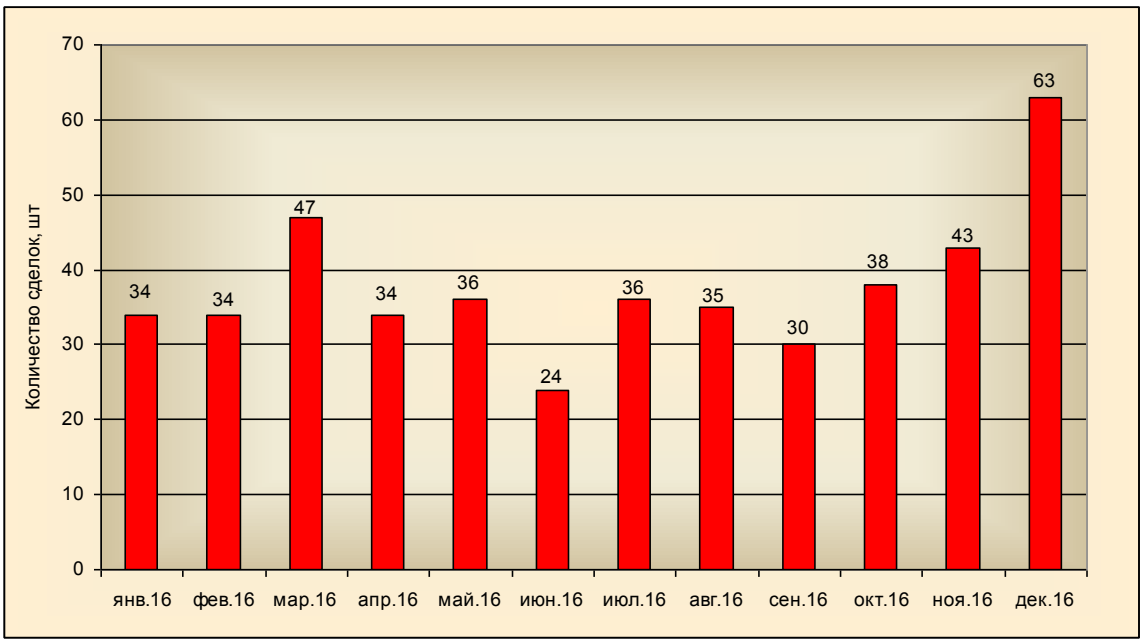


Рис. 15. Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу

Сумма сделок в 2016 году — $41,756 млрд.

Число сделок — 454.

Средняя стоимость сделки — $92 млн. (за вычетом крупнейших сделок — $45,9 млн.).

Период спада на российском рынке слияний и поглощений заканчивается, свидетельствуют данные статистики 2016 года. В 2016 году количество сделок M&A с участием российских компаний пусть незначительно, но выросло — на 1,1% до 454 транзакций. Для сравнения, в предыдущем году спад составлял 10%.

Тем не менее, суммарная стоимость сделок в 2016 году оказалась худшей за последние семь лет — всего $41,76 млрд., на 11% меньше, чем годом ранее. Это связано, прежде всего, с недостатком мегасделок стоимостью от $1 млрд. В 2016 году их было всего семь, тогда как годом ранее — десять.

Крупнейшей сделкой года стало слияние итальянских телеком-операторов Wind (принадлежит VimpelCom Ltd) и 3 Italia (владелец — гонконгский многопрофильный холдинг CK Hutchison). Стоимость этой сделки мы оцениваем по доле 3 Italia в размере 8,1 млрд. евро ($8,6 млрд.). Это крупнейшая сделка в отрасли и одна из трех крупнейших сделок на российском рынке M&A в целом за последние пять лет.

Однако, если исключить мегасделки, цены на российские компании остаются низкими. Средняя стоимость транзакции в 2016 году (за вычетом крупнейших от $1 млрд.) составила $45,9 млн. — это на 13% меньше, чем годом ранее ($52,9 млн.), и наихудшее значение за семь лет.

Зато в рублевом выражении рынок выглядит гораздо лучше. Он сократился всего на 6,3% к предыдущему году, до 2,7 трлн. руб., а средняя стоимость сделки осталась фактически на уровне прошлого года — 3 млрд. руб. против 3,4 млрд. руб. соответственно. Однако в значительной степени такой результат обусловлен сохраняющейся девальвацией рубля.

Тем не менее, прирост количества сделок и оживление рынка в последние месяцы 2016 года позволяют рассчитывать на продолжение роста в 2017 году. Прежде всего, этому способствует наметившееся улучшение макроэкономической ситуации. Так, индекс промышленного производства по итогам 2016 года вырос на 1,1% против спада на 3,4% годом ранее. Темп спада инвестиций в основной капитал замедлился до – 2,3% по сравнению с –9,6% в 2015 году.

Основными же факторами, тормозящими развитие рынка слияний и поглощений, остаются ослабление рубля, сокращение потребительского спроса и низкие мировые цены на нефть.

Курс рубля к доллару США в 2016 году укрепился на 17% (с 72,9 руб. за доллар на 31 декабря 2015 года до 60,7 руб. за доллар год спустя), к евро — на 20% (с 79,7 руб. до 63,8 руб. соответственно). Тем не менее, рубль все еще стоит вдвое меньше, чем в конце 2013 года. С точки зрения M&A это практически закрывает российским компаниям дорогу на внешний рынок. Объем зарубежных сделок российских инвесторов в 2016 году стал самым низким за последние семь лет — всего $5,1 млрд.

Средняя цена основной российской экспортной марки нефти Urals по итогам 2016 года составила $41,9 за баррель, что на 18,2% ниже, чем в 2015 году. Правда, уже в декабре 2016 года после достижения соглашения о заморозке добычи со странами ОПЕК цена Urals выросла относительно декабря предыдущего года в 1,4 раза, до $52,1 за баррель. Но этого все еще слишком мало, чтобы обеспечить значительный приток средств от продажи нефти и природного газа, котировки которого привязаны к нефтяным.

Учитывая большую долю нефтегазовых доходов в экономике, низкие цены на нефть тормозят развитие не только добывающего комплекса, но и целого ряда связанных отраслей. Однако, в принципе влияние «нефтяного шока» уже практически отыграно в конце 2014 и начале 2015 года. Компании привыкли жить в новой реальности, поэтому колебания цен на нефть лишь незначительно сказываются на рынке M&A.

Гораздо важнее, что реальные располагаемые доходы населения России в 2016 году упали на 5,9% — и это при том, что предыдущий год тоже был отмечен их спадом на 3,2%. Таким образом, доходы сейчас сильно отстают от сравнительно благополучного 2013 года. Это не дает в полной мере реализоваться потенциалу целого ряда отраслей, зависящих от потребительского спроса: ритейла, сельского хозяйства, пищевой промышленности и т.д. Тем не менее, есть и позитивная сторона — ухудшение ситуации в этих отраслях влечет за собой удешевление активов, что, в свою очередь, стимулирует сделки M&A.

«Базовый» объем рынка M&A (рассчитываемый без учета крупнейших сделок стоимостью от $1 млрд. и выше), который оставался до конца 2014 года очень стабильным, с тех пор уже второй год падает. В 2016 году его объем стал наименьшим за все время наблюдений — $20,5 млрд., на 12% меньше, чем в 2014 году. Это говорит о том, что рынок M&A в сегменте MidCap в полной мере ощутил на себе последствия экономического спада.

Тем не менее, число сделок в этом сегменте пусть медленно, но растет — в 2016 году оно увеличилось на 2% по отношению к 2015 году. Это говорит о том, что даже компании средней стоимости не прекращают полностью M&A-активность. Наоборот, они пользуются моментом, чтобы поучаствовать в консолидации своих отраслей и сравнительно недорого купить новые активы.

Как уже говорилось выше, российские компании остаются дешевыми. Совокупный удельный вес сделок стоимостью до $50 млн. на российском рынке M&A в 2016 году стал самым большим за последние семь лет— 77,5% или более трех четвертей. Удельные веса более высоких диапазонов сократились пропорционально. Однако доля самого низкого ценового диапазона (до $10 млн.) тоже сократилась на 5,4 п. п., до 42,7% с 48,1% годом ранее. Это связано с укреплением рубля, из-за чего долларовый эквивалент сделок несколько вырос.

Компании, где контролирующим акционером является государство3, совершили в 2016 году 30 сделок по приобретению бизнеса на общую сумму $7,46 млрд. Несмотря на сравнительно небольшое число сделок (6,6% от общего числа), госкомпаниями было сформировано почти 18% объема рынка M&A. Крупнейшей сделкой в этой категории стала санация застройщика «СУ-155» банком «Российский капитал» на $4,9 млрд.

Следует отметить, что хотя суммарный объем покупок госкомпаний снизился на 16% по сравнению с показателем 2015 года ($8,87 млрд.), средняя стоимость их сделок не падает. То есть, в отличие от частных компаний, государственные гораздо менее ограничены в средствах на покупку активов.

Кроме того, государство не только участвует в сделках по слияниям и поглощениям через принадлежащие ему компании, но и является косвенным драйвером M&A-активности в целом ряде отраслей. В некоторых отраслях законодательные новеллы побуждают иностранные компании продавать свой российский бизнес (например, в средствах массовой информации) или, наоборот, покупать российские компании и локализовать производство в России, чтобы иметь возможность участвовать в госзакупках (машиностроение, фармацевтика, IT и др.).

Топ-30 сделок с участием российских компаний в 2016 году на рис. 16.

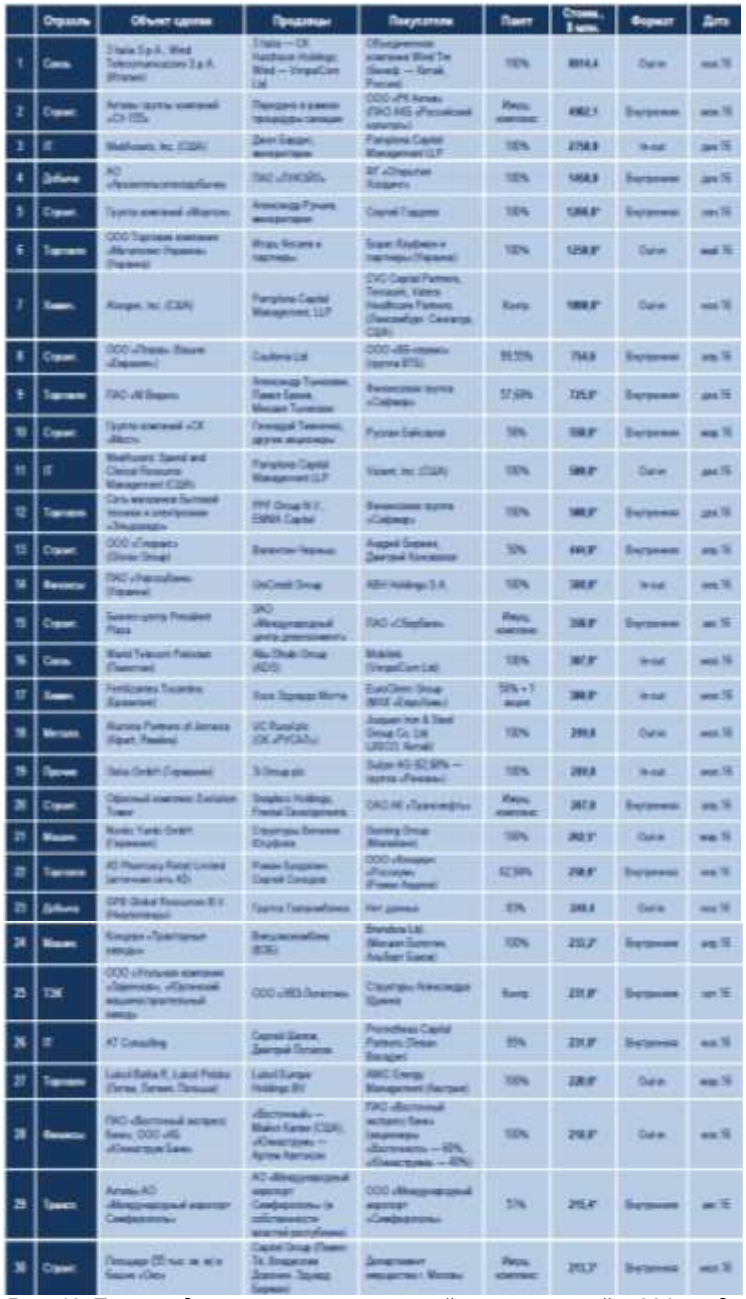


Рис. 16. Топ-30 сделок с участием российских компаний в 2016 году

Источник: http://www.akm.ru/rus/ma/

Состояние российского рынка слияния и поглощений (M&A) по итогам 1 квартала 2017 г.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения по сумме и числу сделок в 1 квартале 2017 г. представлены в табл. 27, а так же на рис. 17 и рис. 18.

Таблица 27.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения по сумме и числу сделок

Период	Динамика сделок на российском рынке АК&M по сумме, млрд. долл. США	Динамика сделок на российском рынке АК&M по числу
янв.17	3,21	42
фев.17	3,78	36
мар.17	1,73	52

Источник. 1. Бюллетени «Рынок слияний и поглощений». 2. Официальный сайт информационного агентства АК&M - http://www.akm.ru/rus/ma/.

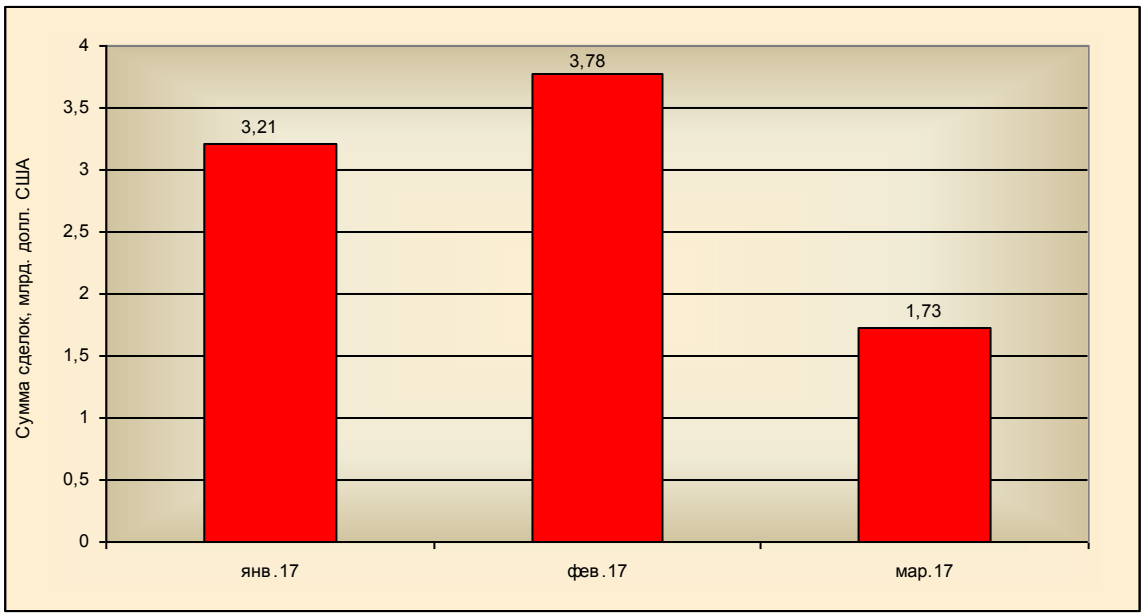


Рис. 17. Динамика сделок на российском рынке АК&M по сумме

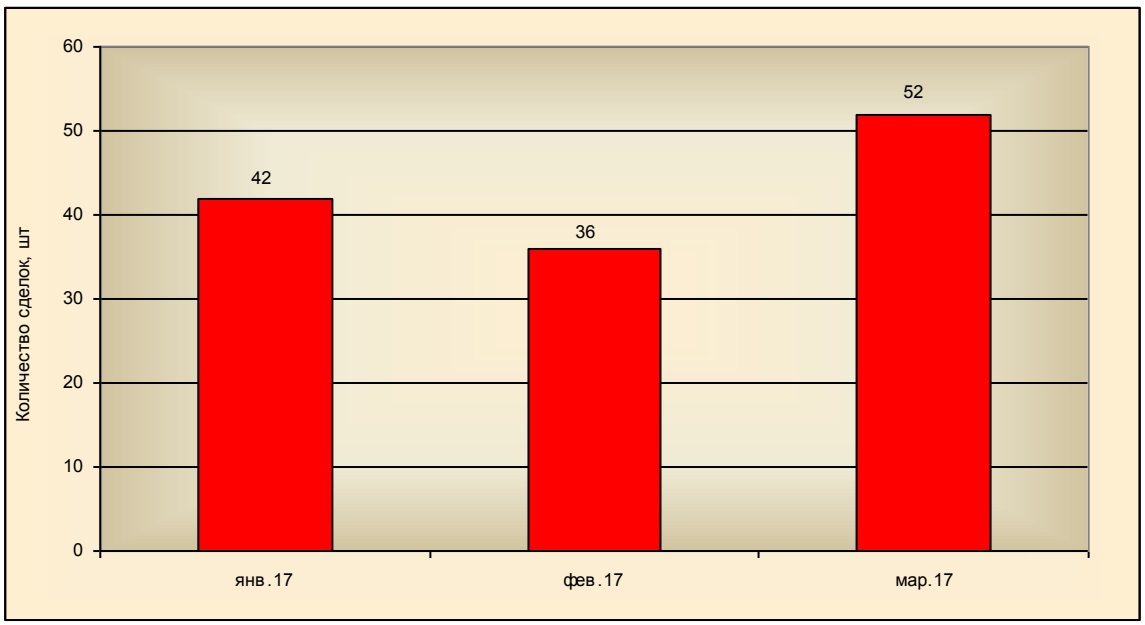


Рис. 18. Динамика сделок на российском рынке АК&M по числу

Сумма сделок в I квартале 2017 года — $8718,2 млн.

Число сделок — 130

Средняя стоимость сделки — $67,1 млн. (за вычетом крупнейших сделок — $36,7 млн.).

I квартал 2017 года оказался в высшей степени удачным для рынка слияний и поглощений с участием российских компаний. Суммарная стоимость сделок за первые три месяца 2017 года выросла в 1,9 раза в годовом сравнении — до $8,72 млрд. по сравнению с $4,65 млрд. за I квартал 2016 года. Количество сделок за квартал тоже выросло заметно — на 14%, до 130 транзакций со 114 в январе-марте годом ранее. Правда, средняя стоимость сделки (за вычетом крупнейших от $1

млрд.) несколько снизилась — на 10%, до $36,7 млн. с $40,8 млн. за первые три месяца прошлого года.

Особенно удачными были первые два месяца текущего года. В марте же суммарная стоимость сделок была небольшой — $1,73 млрд., на 9,5% ниже, чем в марте прошлого года. Зато количество сделок в последнем месяце квартала увеличилось на 10% в годовом сравнении, до 52 транзакций — это наилучший результат для марта за последние восемь лет.

Но следует сказать, что во многом впечатляющие достижения рынка M&A в I квартале обусловлены крупными сделками в начале года. Речь идет о переходе железнодорожного оператора «УВЗ Логистик» под контроль «Тринфико пропети менеджмент», оцененном по размеру обязательств в $2,5 млрд., и консолидации «Роснефтью» долей в нескольких нефтеперарабатывающих заводах в Германии на $1,52 млрд. В общей сложности на эти сделки пришлось 46% суммарной стоимости всех сделок I квартала.

Такая зависимость рынка M&A от крупнейших сделок не может не настораживать. Тем более, что первая из этих сделок рискует быть отмененной: накануне выпуска бюллетеня стало известно, что Федеральная антимонопольная служба (ФАС) отказала «Тринфико пропети менеджмент», которая управляет пенсионными резервами НПФ «Благосостояние», в покупке «УВЗ Логистик». В ведомстве опасаются, что при совершении сделки у РЖД появится возможность в одностороннем порядке воздействовать на условия предоставления железнодорожного подвижного состава. Мы следим за развитием событий. Возможно, сделка с «УВЗ Логистик» будет исключена из статистики бюллетеня.

В рублевом выражении рынок в январе-марте 2017 года вырос в 1,5 раза, до 509,56 млрд. руб. по сравнению с 335,17 млрд. руб. за первые три месяца прошлого года. Однако после вычета крупнейших сделок рынок в рублевом выражении снизился на 18,5% в годовом сравнении, до 273 млрд. руб. Это связано с изменением курса доллара США, который в I квартале 2016 года был на 15-20% выше, чем в текущем году, из-за чего сделки, совершенные в иностранной валюте, стоили дороже.

Первое место в рейтинге отраслей в I квартале 2017 года занял **транспорт** с тремя сделками на $2,61 млрд. (30% объема рынка). Правда, повода для оптимизма в этом нет. Подобный результат достигнут, прежде всего за счет уже упоминавшегося перехода «УВЗ Логистик» к «Тринфико пропети менеджмент» (см. в предыдущем выпуске). Сделка прошла за символическую сумму в 1 млн. руб., но при этом обязательства компании, которые перешли к новому собственнику, могли составлять до 145 млрд. руб. Кроме того, как уже говорилось, сделка может быть отменена в силу решения ФАС.

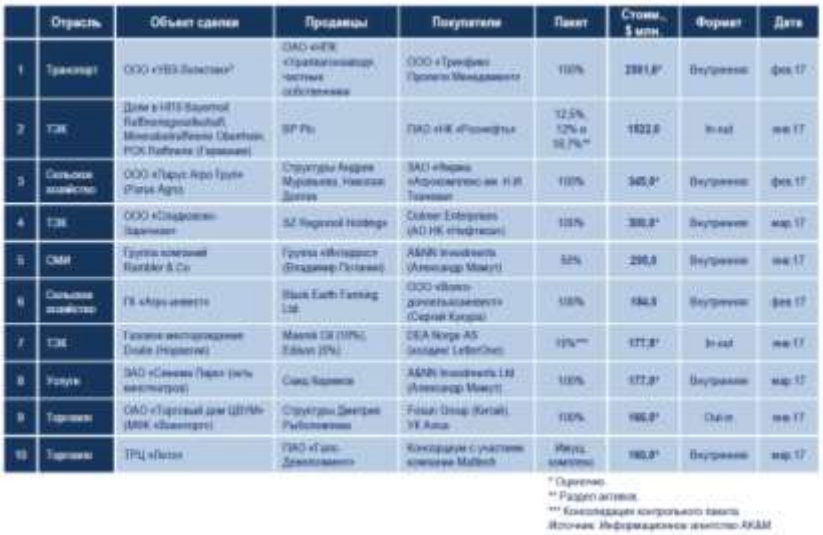
Зато в других отраслях ситуация намного лучше. Так, M&A-активность в **топливно-энергетическом комплексе** в I квартале 2017 года резко выросла после того, как предыдущий год стал наихудшим для отрасли за все время наблюдений. Суммарная стоимость четырех сделок I квартала 2017 года составила $2,01 млрд. (23,1% объема рынка), что в 2,7 раза больше, чем за весь прошлый год. Однако это в основном объясняется завершением крупной сделки «Роснефти» по реструктуризации нефтеперерабатывающих активов в Германии стоимостью более $1,5 млрд. (см. №227-228 бюллетеня).

M&A-активность в **сельском хозяйстве** в I квартале 2017 года опередила по темпам роста все остальные отрасли экономики, кроме сферы услуг. Количество сделок за этот период выросло в годовом сравнении на 36,4% до 15 транзакций. Их суммарная стоимость увеличилась намного сильнее — в 4,4 раза, до $934,1 млн. (10,7% объема рынка). Крупнейшей сделкой квартала стала покупка «Парус Агро Груп» компанией «Агрокомплекс им. Н. И. Ткачева» оценочно за $345 млн.

Строительство и девелопмент, которые лидировали два предыдущих года, в I квартале 2017 года утратили преимущество, переместившись с первого на четвертое место в рейтинге. Хотя количество сделок в отрасли выросло на 44,4% по сравнению с тем же периодом прошлого года, до 26 транзакций, их суммарная стоимость упала на 28,5%, до $778,3 млн. (8,9% объема рынка). Крупнейшей из них стал переход бизнес-центра «Святогор» в Москве к банкам-кредиторам оценочно за $131 млн. (см. в №227-228).

На пятое место в рейтинге отраслей за I квартал 2017 года неожиданно поднялась **сфера услуг**. M&A-активность в ней продемонстрировала наилучшие темпы роста среди всех отраслей российской экономики. В I квартале количество сделок выросло на 67% в годовом сравнении, до 15 транзакций, а их суммарная стоимость увеличилась в 6,9 раз, до $540 млн. (6,2% объема рынка). Крупнейшей сделкой квартала стала покупка Александром Мамутом через инвесткомпанию A&NN Investments сети кинотеатров «Синема Парк» оценочно за $177 млн. Эта сделка состоялась в марте, а уже в апреле Мамут купил у A1 вторую по величине сеть кинотеатров в России — «Формулу кино».

Топ-10 сделок с участием российских компаний в 1 квартале 2017 года на рис. 19.



	Отрасль	Объект сделки	Продавцы	Покупатели	Пакет	Стоим., $ млн	Формат	Дата
1	Транспорт	ООО «УВЗ-Логистик»*	ОАО «НПК «Уралвагонзавод», частные собственники	ООО «Трафико Проперти Менеджмент»	100%	2391,8*	Внутренняя	фев.17
2	ТЭК	Доли в НПЗ Башнефтехимзавод, Мозырьский НПЗ, РОК Рафинери (Словакия)	BP Plc	ПАО «НК «Роснефть»	12,5%, 12% и 10,7%**	1922,0	In-out	янв.17
3	Сельское хозяйство	ООО «Пирус Агро Групп» (Purus Agro)	Структуры Андрея Мурычева, Николая Долгих	ЗАО «Фирма «Агрокомплекс им. Н.И. Ткачева»	100%	345,0*	Внутренняя	фев.17
4	ТЭК	ООО «Спадковий» Здвижкин	SZ Regional Holdings	Colmer Enterprises (АО НК «Нафтогаз»)	100%	300,0*	Внутренняя	мар.17
5	СМИ	Группа компаний Rambler & Co	Группа «Интеррос» (Владимир Потанин)	A&NN Investments (Александр Мамут)	50%	290,0	Внутренняя	янв.17
6	Сельское хозяйство	ПК «Агро-инвест»	Black Earth Farming Ltd	ООО «Вэлко-долинське-молоко» (Сергей Кисура)	100%	184,0	Внутренняя	фев.17
7	ТЭК	Газовое месторождение Снайе (Норвегия)	Marathon Oil (10%), Edison (5%)	DEA Norge AS (холдинг LetterOne)	15%***	177,0*	In-out	янв.17
8	Услуги	ЗАО «Синема Парк» (сеть кинотеатров)	Сэмюэл Кармиэл	A&NN Investments Ltd (Александр Мамут)	100%	177,0*	Внутренняя	мар.17
9	Торговля	ОАО «Торговый дом ЦУМ» (ММК «Южный»)	Структуры Дмитрия Рыболовлева	Fosun Group (Китай), VK Asia	100%	166,0*	Out-in	янв.17
10	Торговля	ТРЦ «Вегас»	ПАО «Сэтл-Девелопмент»	Консорциум с участием компании Multitech	Имущ. комплекс	160,0*	Внутренняя	мар.17

* Оценено.
** Раздел активов.
*** Консолидация контрольного пакета.
Источник: Информационное агентство АК&М

Рис. 19. Топ-10 сделок с участием российских компаний в 1 квартале 2017 года

Вывод:

По итогам 1 квартала 2017 г. отмечается существенный прирост количества сделок и оживление рынка. Существенно выросла суммарная стоимость сделок в 1 квартале 2017 года относительно показателей аналогичного периода 2016 года, при этом отмечается снижение средней стоимости сделки (за вычетом крупнейших).

4.6. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли должника

Общие сведения о состоянии и перспективах развития отрасли, при проведении настоящей оценки, формировались с учетом ОКВЭД АО «ЮграИнвестСтройПроект», а именно 68.10.11 – подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества. В качестве исходной информации для оценки состояния и перспектив развития отрасли использовались данные о динамике изменений следующих, сводных по всем предприятиям отрасли, параметров:

- валовой выручки;
- чистой прибыли (убытка);
- валюты баланса;
- капиталов и резервов (собственного капитала);
- долгосрочных заемных средств;
- краткосрочных заемных средств.

В качестве источника информации использовалась центральная база статистических данных Федеральной службы государственной статистики (http://cbsd.gks.ru/) раздел Финансы организаций. Для выборки данных использовались следующие значения параметров группирования:

- вид деятельности – подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества;
- организационно-правовая форма – все;
- территория – Российская федерация;
- тип предприятия – полный круг организаций;
- формы собственности – все.

По состоянию на дату проведения оценки в указанном источнике доступны данные до 2015 г. включительно. Данные о динамике изменений указанных выше, сводных по всем предприятиям отрасли, параметров представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Данные о динамике изменения финансовых показателей отрасли

Период	Валовая выручка, тыс. руб.	Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	Валюта баланса, тыс. руб.	Долгосрочные заемные средства, тыс. руб.	Краткосрочные заемные средства, тыс. руб.	Капиталы и резервы (собственные средства), тыс. руб.
2004	2 887 149	-265 989	15 413 323	4 796 731	1 061 355	791 566
2005	28 948 641	341 641	76 035 931	6 464 302	13 416 331	6 771 737
2006	18 239 183	671 305	115 117 804	11 302 208	24 891 872	11 229 089
2007	17 530 302	1 675 043	188 169 111	37 161 337	32 560 663	18 223 413

Период	Валовая выручка, тыс. руб.	Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	Валюта баланса, тыс. руб.	Долгосрочные заемные средства, тыс. руб.	Краткосрочные заемные средства, тыс. руб.	Капиталы и резервы (собственные средства), тыс. руб.
2008	29 003 574	-11 928 022	429 500 320	42 825 116	38 426 609	187 392 719
2009	35 117 655	-161 214	412 650 135	53 472 056	27 490 300	184 156 653
2010	52 736 514	-22 915 335	443 010 008	60 311 672	40 507 735	157 965 924
2011	64 578 406	-2 299 062	495 386 914	69 300 738	45 029 920	162 682 400
2012	94 499 597	3 875 332	614 971 314	94 538 732	63 225 553	86 107 328
2013	128 447 191	215 878	845 810 287	103 795 363	68 961 723	244 170 425
2014	128 536 294	-5 436 577	880 905 418	121 516 284	95 248 612	237 856 868
2015	119 730 461	-42 899 082	915 937 366	165 178 164	61 392 067	183 369 979

Источник. 1 http://cbsd.gks.ru/

Для оценки состояния и перспектив развития отрасли, представленные в табл. 28, данные сопоставлялись с аналогичными данными для всей экономики. В качестве источника информации использовалась центральная база статистических данных Федеральной службы государственной статистики (http://cbsd.gks.ru/) раздел Финансы организаций. Для выборки данных использовались следующие значения параметров группирования:

- вид деятельности – все;
- организационно-правовая форма – все;
- территория – Российская федерация;
- тип предприятия – полный круг организаций;
- формы собственности – все.

По состоянию на дату проведения оценки в указанном источнике доступны данные до 2015 г. включительно. Данные о динамике изменений указанных выше, сводных по всем предприятиям по всем отраслям, параметров представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Данные о динамике изменения финансовых показателей по всем отраслям

Период	Валовая выручка, тыс. руб.	Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	Валюта баланса, тыс. руб.	Долгосрочные заемные средства, тыс. руб.	Краткосрочные заемные средства, тыс. руб.	Капиталы и резервы (собственные средства), тыс. руб.
2003	30 016 390 383	1 606 337 957	33 928 386 524	3 301 560 895	3 329 635 341	16 742 970 892
2004	43 233 588 117	1 770 956 086	40 354 804 998	4 591 402 165	4 249 242 285	17 986 456 834
2005	47 301 441 466	3 217 655 865	50 326 054 138	6 586 767 217	5 176 225 635	23 753 979 633
2006	60 460 184 316	5 158 645 842	65 018 917 310	8 356 543 750	6 117 677 637	31 055 336 435
2007	75 280 620 925	4 988 252 253	82 644 022 509	12 357 450 049	8 887 932 111	37 039 353 909
2008	87 604 895 671	2 098 718 225	97 813 076 020	15 585 921 785	10 834 449 780	40 564 473 787
2009	83 450 247 738	3 879 963 166	108 336 173 712	17 350 334 343	10 747 404 798	50 020 451 986
2010	102 596 985 339	5 750 570 137	133 459 697 837	19 333 649 765	11 203 667 610	67 537 157 125
2011	120 183 333 441	5 728 647 631	149 477 244 700	21 811 989 220	12 510 815 706	72 490 761 201
2012	140 774 240 595	7 117 222 620	177 587 083 798	25 960 210 813	15 843 957 816	82 680 169 421
2013	174 224 276 914	6 134 825 122	286 508 334 682	33 732 445 709	18 954 250 317	90 710 908 542
2014	185 318 761 746	3 965 514 138	264 208 096 140	47 338 340 970	24 743 373 367	93 931 897 118
2015	207 013 914 329	7 553 678 157	293 057 135 168	54 296 602 347	26 689 804 469	106 068 223 618

Источник. 1 http://cbsd.gks.ru/

В качестве показателя оценивания состояния и перспектив развития отрасли использовался так называемый коэффициент бета, позволяющий оценить чувствительность изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом (сводных данных по всем отраслям). Формула расчета коэффициента бета имеет следующий вид:

$$\beta = \frac{\mathrm{cov}(p_i, p_m)}{\sigma_m^2},$$

где:

p_l - параметр отрасли (в расчетах используется значение логарифма индекса изменения параметра за период);

p_m - параметр экономики (в расчетах используется значение логарифма индекса изменения параметра за период);

σ^2_m – дисперсия параметра экономики.

Коэффициент бета может иметь как положительные, так и отрицательные значения. Положительное значение коэффициента свидетельствует об однонаправленной динамике изменения параметров отрасли и экономики, отрицательное значение указывает на наличие разнонаправленной динамики. Характеристики чувствительности изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом и направленности изменений представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Характеристики чувствительности изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом и направленности изменений

Значение коэффициента бета	Характеристика чувствительность изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом	Направление изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом
β > 1	Динамика показателя отрасли изменяются опережающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей	Однонаправленное
β = 1	Динамика показателя отрасли изменяются темпами соответствующими динамике изменения показателя всех отраслей	Однонаправленное
0 < β < 1	Динамика показателя отрасли изменяются запаздывающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей	Однонаправленное
-1 < β < 0	Динамика показателя отрасли изменяются опережающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей	Разнонаправленное
β = -1	Динамика показателя отрасли изменяются темпами соответствующими динамике изменения показателя всех отраслей	Разнонаправленное
β < -1	Динамика показателя отрасли изменяются запаздывающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей	Разнонаправленное

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Результаты расчета коэффициентов бета и оценка состояния и перспектив развития отрасли представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Результаты расчета коэффициентов бета и оценка состояния и перспектив развития отрасли

Наименование показателя	Значение коэффициента	Темпы изменения показателя отрасли относительно аналогичного показателя всех отраслей	Направление изменения показателя отрасли относительно аналогичного показателя всех отраслей	Оценка перспектив развития отрасли	
				при экономическом росте	при кризисе
Валовая выручка	-1,80	Опережающие	В ретроспективном периоде отмечается разнонаправленная динамика	Темпы изменения опережающие, возможна разнонаправленная динамика	Темпы изменения опережающие, возможна разнонаправленная динамика
Чистая прибыль	1,63	Опережающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика	Рост показателя опережающим темпом	Снижение показателя опережающим темпом
Валюта баланса	0,95	Запаздывающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика	Рост показателя запаздывающим темпом	Снижение показателя запаздывающим темпом
Долгосрочные заемные средства	1,43	Опережающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика	Рост показателя опережающим темпом	Снижение показателя опережающим темпом
Краткосрочные	1,85	Опережающие	В ретроспективном	Рост показателя	Снижение

Наименование показателя	Значение коэффициента	Темпы изменения показателя отрасли относительно аналогичного показателя всех отраслей	Направление изменения показателя отрасли относительно аналогичного показателя всех отраслей	Оценка перспектив развития отрасли	
				при экономическом росте	при кризисе
заемные средства			периоде отмечается однонаправленная динамика	опережающим темпом	показателя опережающим темпом
Капиталы и резервы (собственные средства)	0,92	Запаздывающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика	Рост показателя запаздывающим темпом	Снижение показателя запаздывающим темпом

Источник: 1. Расчеты Оценщика. 2. Анализ Оценщика.

Для определения места оцениваемого Общества в отрасли, рассчитаем удельные величины (веса) финансовых показателей (валовой выручки, чистой прибыли, валюты баланса, долгосрочных и долгосрочных заемных средств, капиталов и резервов) эмитента относительно аналогичных показателей по отрасли по итогам последнего отчетного периода (см. ниже):

Наименование показателя	Значение показателя отрасли по итогам 2015 г., тыс. руб.	Значение показателя Общества по итогам 2016 г., тыс. руб.	Удельный вес показателя Общества в отрасли, %
Валовая выручка	119 730 461	962 352	0,8037654
Чистая прибыль	-42 899 082	-547 414	1,2760506
Валюта баланса	915 937 366	7 687 492	0,8393032
Долгосрочные заемные средства	165 178 164	3 768 356	2,2813887
Краткосрочные заемные средства	61 392 067	331 337	0,5397065
Капиталы и резервы (собственные средства)	183 369 979	-533 746	-0,2910760

Источник: 1 http://cbsd.gks.ru/. 2. Расчет Оценщика.

На основе проведенных расчетов, можно констатировать, что место АО «ЮграИнвестСтройПроект в отрасли незначительное (не существенное).

4.7. Анализ рынка цессии «плохих» долгов итогам 2016 г.

Объем рынка цессии (продажа проблемных долгов) в РФ в 2016 году сократился ориентировочно на 19 миллиардов рублей - до 510 миллиардов рублей, следует из данных Первого коллекторского бюро.

Средняя цена сделки при этом по сравнению с 2015 годом выросла ориентировочно на 0,2 процентного пункта - до 1,1% от суммы уступаемого долга. Среди факторов, влияющих на стоимость портфелей, бюро отмечает улучшение продаваемых портфелей: среднее количество дней, в течение которых долги находятся в просрочке, сократилось.

Вместе с удорожанием цены вырастет и доля закрытых сделок.

Падение объемов на рынке продаж плохих долгов продолжится и в 2017 году. По оценкам ПКБ, рынок сократится до 500 миллиардов рублей. Цена сделки продолжит расти - до 1,3%, но доля закрытых сделок будет меньше, чем в 2016 и 2015 годах.

Источник: http://ria.ru

4.8. Анализ предложений по продаже долгов (дебиторской задолженности, требований и т.п.)

При проведении настоящей оценки анализ предложений по продаже долгов (требований, кредитов, займов) производился с использованием следующих открытых источников:

- Залог 24. Российский портал залогового имущества (http://www.zalog24.ru/region/rossiya/vse/dolgi/);
- Российский портал торговли проблемными активами (http://www.distressed.ru/rubric_6.html).

В вышеуказанных открытых источниках существует множество предложений по продаже долгов (требований, кредитов, займов и т.п.), имеющих ряд характерных факторов:

- тип должника (юридическое лицо, физическое лицо, индивидуальный предприниматель);
- район местоположения должника (множество регионов России);
- обеспечение – есть обеспечение (залог), отсутствие обеспечения;
- стадия разбирательства - досудебная, судебная и исполнительное производство;
- сумма долга;
- цена предложения;
- соотношение цены предложения к сумме долга и величина дисконта.

При проведение настоящей оценки в рамках данного анализа, проводился анализ предложений по продаже долгов (требований, кредитов, займов и т.п.), имеющих следующие характеристик (исходя из оцениваемых прав требований), схожих с характеристиками оцениваемой задолженности:

- тип должника (юридическое лицо);
- район местоположения должника (требования не предъявлялись);
- обеспечение – с обеспечением (залогом или поручительством), без обеспечения;
- стадия разбирательства - досудебная;
- сумма долга (требования не предъявлялись);
- соотношение цены предложения к сумме долга и величина дисконта (требования не предъявлялись).

В результате проведенного анализа вышеуказанных ресурсов, в части предложений по продаже долгов (требований, кредитов, займов и т.п.), имеющих следующие характеристик (исходя из оцениваемых прав требований), схожих с характеристиками оцениваемой задолженности, не выявлено предложений по продаже задолженностей схожих по описанным характеристикам с оцениваемой задолженностью.

4.9. Общие выводы

Выводы:

1. По итогам 1 квартала 2017 года социально-экономическая обстановка характеризуется как стабильная, отмечается стабилизация или рост основных показателей. Наблюдается снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств.

2. По итогам 1 квартала 2017 г. отмечается существенный прирост количества сделок и оживление рынка. Существенно выросла суммарная стоимость сделок в 1 квартале 2017 года относительно показателей аналогичного периода 2016 года, при этом отмечается снижение средней стоимости сделки (за вычетом крупнейших).

3. В результате проведенного анализа предложений по продаже долгов (требований, кредитов, займов и т.п.), имеющих следующие характеристик (исходя из оцениваемых прав требований), схожих с характеристиками оцениваемой задолженности, не выявлено предложений по продаже задолженностей схожих по описанным характеристикам с оцениваемой задолженностью.

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 объекту 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)».

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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 подходов и методов оценки

5.3.1. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Затратный подход. Затратный подход к оценке – это подход, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой 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 заплатил 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.

Рыночный подход. Рыночный подход к оценке – это подход, при котором 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.

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.

Доходный подход. Доходный подход к оценке – это подход при котором 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.

Методы оценки доходным подходом включают:

(a) методы оценки по приведенной стоимости;

(b) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;

(c) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

5.3.2. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Федеральных стандартов оценки

При проведении настоящей оценки вышеуказанные подходы к оценке справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки.

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

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

Использование доходного подхода для расчет рыночной стоимости задолженности основано на дисконтировании номинальной (балансовой) величины задолженности. При этом ставка дисконта выбирается с учетом множества условий, среди которых – норма дохода предприятия-должника, стоимость заемного капитала для должника, результаты финансового анализа должника и многое другое. Предварительным этапом такой работы должен стать финансовый анализ должника. Существует также возможность производить дисконтирование задолженности предприятия целиком, не разделяя ее на задолженность различных должников. В этом случае в качестве срока дисконтирования можно брать коэффициент оборачиваемости задолженности (в днях), рассчитываемый при проведении финансового анализа предприятия. Кроме этого, существует и третий подход – с точки зрения затрат предприятия – кредитора, связанный со старением дебиторской задолженности. Указанный подход вполне может быть использован в ряде случаев для расчета текущей стоимости задолженности, если нет возможности для анализа балансов

дебиторов.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа и устареваний.

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

Использование затратного подхода для расчет стоимости задолженности (прав требования) основано на оценке затрат предприятия-должника, обусловленных «старением» задолженности. При использовании затратного подхода по отношению к номинальной стоимости задолженности оценивается ее остаточная стоимость. При расчете учитываются потери предприятия-кредитора, возникающие с необходимостью поддержания уровня задолженности от момента ее образования до даты оценки. В состав этих потерь включаются, во-первых, потери предприятия-кредитора от инфляции, а, во-вторых, потери, связанные с необходимостью изыскивать источники оборотных средств, в связи с замораживанием финансовых ресурсов в задолженности.

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Сравнительный (рыночный) подход к оценке прав требования (задолженности) может быть использован в тех случаях, когда долги кредитора (заемщика) достаточно широко продаются на рынке, главным образом тогда, когда кредиторами (заемщиками) являются крупные компании, рынок долгов которых достаточно развит, и стоимость задолженности можно достаточно несложно определить по котировкам стоимости их долговых обязательств. Если долги данного должника не котируются, но анализ деятельности должника позволяет сделать вывод о схожести его положения с положением тех предприятий, долги которых продаются, для оценки задолженности можно применить метод, сходный с методом рынка капитала при оценке бизнеса.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

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.

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

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о

качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

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

Затратный подход

Затратный подход для оценки задолженностей (обязательств) является наименее эффективным и целесообразным. Его полезность связана с возможностью сопоставить выкладки оценщика с реальными затратами, которых требует рынок для приобретения оцениваемых активов (цена капитала), т. е. необходимо выяснить, какие расходы (с учетом необходимых услуг посредников, трансакционных затрат) являются нормальными для текущего рынка. Поскольку элементы объекта оценки представляют собой долговой финансовый инструмент, позволяющий инвесторам приобрести доли в выданном заемщику кредите или кредитном портфеле и предусматривающие получение дохода по ним в форме процента и возврат основной суммы долга в установленный срок, затратный подход можно рассматривать с определенной долей условности. Учитывая изложенное, специфику объектов оценки, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, представляется нецелесообразным применение методов затратного подхода к оценке стоимости объекта оценки.

Сравнительный (рыночный) подход

В зарубежной практике результаты сравнительного (рыночного) подхода являются важным ориентиром стоимости практически всех видов собственности. В условиях российской практики ключевой проблемой в использовании сравнительного (рыночного) подхода является отсутствие достаточной рыночной информации, необходимой для корректного использования сравнительного (рыночного) подхода. Анализ информации рынка сделок с долговыми обязательствами в России позволяет сделать вывод о том, что количество подобных предложений на продажу, сопоставимых с оцениваемыми, весьма ограничено. Долги таких заемщиков, как правило, объективно невозможно сравнивать с долговыми обязательствами предприятий – участников рынка корпоративных облигаций, вексельного рынка, либо крупных предприятий, права требования к которым достаточно ликвидны, даже учитывая условность объединения вышеперечисленных долговых обязательств (ценных бумаг и иных прав требования) в одну категорию, так как их рынки весьма существенно отличаются друг от друга. Более того, как было отмечено ранее, в открытом доступе представлены только описания долговых инструментов (описание долга, его номинала, стоимости, описание документов, подтверждающих долг, контактная информация и т. д.), а какая-либо информация о совершенных сделках по продаже прав (требований) отсутствует, что, соответственно, не позволяет корректно рассчитать необходимые «экономические» поправки. Таким образом, построение, как модели расчета, так и использование нескорректированных показателей потенциальных объектов-аналогов невозможно: при наличии финансовой информации, отсутствует информация ценовая. Помимо этого, необходимо учесть, что отклонения минимальных цен предложения от сумм требований (могут быть весьма значительны (от 0 до 70 %%) и отражают высокую волатильность рынка задолженности как финансового инструмента, складывающуюся под влиянием разнообразных факторов – начиная от общей конъюнктуры и заканчивая особенностями конкретных должников. Отсутствие финансовой информации аналогичных должников, не позволяет скорректировать долги по срокам возможного погашения, уровню ликвидности и т.п., не позволяют в конкретном случае применить сравнительный (рыночный) подход для расчета прав требования задолженности.

Таким образом, имеющаяся в распоряжении Оценщика информация не позволяет корректно применить сравнительный (рыночного) подход к оценке стоимости рассматриваемого объекта оценки.

Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы Преобладающим мотивом приобретения права требования является именно получение прибыли в виде разницы между уплаченной за него ценой и полученной при погашении задолженности суммой. Доходный подход полностью соответствует всем условиям,

соблюдение которых необходимо для оценки стоимости долга (задолженности).

Учитывая стоимость денег во времени, текущая стоимость задолженности (прав требования) в рамках доходного подхода может быть определена с помощью операции дисконтирования по формуле:

$$PV_{ПТ} = \frac{FV}{(1+i)^{t/365}},$$

где:

FV – сумма задолженности по балансу (номинал), руб.;

i – ставка дисконтирования, %;

t – срок до погашения задолженности, дней.

В рамках настоящей оценки, исходя из имеющейся у Оценщика информации, использование доходного подхода признано целесообразным. В рамках доходного подхода применим метод дисконтирования денежных потоков.

VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

6.1.1. Общие положения

Как уже было отмечено ранее в рамках доходного подхода применяется метод дисконтирования денежных потоков.

Стоимость задолженности в рамках доходного подхода может быть определена с помощью операции дисконтирования по формуле:

$$PV_{ПТ} = \frac{FV}{(1+i)^t},$$

где:

FV – текущая сумма задолженности на дату оценки, руб.;

i – ставка дисконтирования, %;

t – срок до погашения задолженности, доля года.

6.1.2. Расчет стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков

Исходные данные

Текущая сумма задолженности

Текущая стоимость задолженности, принимаемая к расчету, исходя из условий пункта 3.3.1. договора купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г. и погашения задолженности путем возврата квартир, определялась как текущая стоимость квартир (недвижимого имущества), переданного по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г.

В результате проведенных расчетов, представленных в Приложении 1 настоящего отчета, текущая стоимость квартир (недвижимого имущества), расположенных по адресу: ХМАО, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14, количестве 52 шт., переданных по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г., составляет – 170 837 200 руб.

Таким образом, текущая стоимость задолженности, принимаемая к расчету, по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г. составляет – 170 837 200 руб.

Срок до погашения задолженности

Срок до погашения задолженности определялся исходя из условий пункта 3.3.1. договора купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г., на основе зависимости вида:

$$t = t_{суд} + t_{в},$$

где:

$t_{суд}$ - время, необходимое для расторжения Договора в судебном порядке, мес.;

$t_{в}$ - время, выделенное для освобождения квартир с даты вступления в законную силу решения суда о расторжении Договора, мес.

Исходя из российской судебной практики, срок судебного производства составляет 6 мес., соответственно можно предположить, что $t_{суд}$ - время, необходимое для расторжения Договора в судебном порядке, составит 6 мес.

В соответствии с пунктом 3.3.1. договора купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г. $t_{в}$ - время, выделенное для освобождения квартир с даты вступления в законную силу решения суда о расторжении Договора, составляет 30 (тридцать) календарных дней или 1 мес.

Отсюда:

$$t = 6 + 1 = 7 \text{ мес.}$$

Ставка дисконтирования (ставка дисконта)

Ставка дисконта – это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

При проведении настоящей оценки, ставка дисконта рассчитывалась как ставка дисконтирования рискованных долговых потоков. Расчетная зависимость имеет вид:

$$i = \frac{r_f + p_d * k}{1 - p_d * k},$$

где:

r_f - ставка, не учитывающая рисков в виде дефолта/банкротства; %

p_d - вероятность дефолта/банкротства, %;

k - доля потерь при наступлении банкротства.

В качестве безрисковой ставки в рамках настоящей оценки использовались данные о средневзвешенных процентных ставках по выданным кредитными организациями кредитам нефинансовым организациям в рублях, опубликованные Банком России (источник – «Бюллетень банковской статистики»).

При проведении настоящей оценки проведен анализ средневзвешенных процентных ставок по предоставленным кредитными организациями кредитам нефинансовым организациям в рублях с сроком погашения свыше 3 лет.

В качестве ретроспективного периода анализа средневзвешенных процентных ставок по предоставленным кредитными организациями кредитам нефинансовым организациям в рублях со сроком погашения свыше 3 лет, рассматривался период с июня 2014 г. по май 2017 г. – последние 3 года (источник: официальный сайт ЦБ РФ – «Бюллетень банковской статистики» № 1-12, 2014 г., № 1-12, 2015 г., № 1-12, 2016 г., № 1-7, 2017 г.). Данный период выбран для сглаживания возможных колебаний.

Значения средневзвешенных процентных ставок по кредитам в рублях представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам (%)

Период	Значение средневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям сроком свыше 3 лет
июн.14	11,48
июл.14	11,81
авг.14	11,66
сен.14	11,70
окт.14	12,16
ноя.14	11,94
дек.14	12,15
янв.15	14,87
фев.15	15,03
мар.15	15,31
апр.15	14,38
май.15	15,06
июн.15	14,37
июл.15	14,10
авг.15	14,08
сен.15	13,97
окт.15	14,40
ноя.15	13,57
дек.15	12,07
янв.16	13,13
фев.16	13,09
мар.16	13,98
апр.16	13,77

Период	Значение средневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям сроком свыше 3 лет
май.16	14,33
июн.16	13,65
июл.16	12,59
авг.16	12,94
сен.16	12,73
окт.16	12,44
ноя.16	11,91
дек.16	12,11
янв.17	12,99
фев.17	11,60
мар.17	11,78
апр.17	11,94
май.17	10,65
Среднее значение за период	**13,05**

Источник: 1. www.cbr.ru. (Бюллетени банковской статистики № 1-5, 2017 г.)

При проведении настоящей оценки в качестве ставки - r_f принимается среднее значение средневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям сроком свыше 3 лет, представленной в табл.33, которое составляет – 13,05%.

Таким образом, значение ставки r_f принимается равным – 13,05%.

Вероятность дефолта/банкротства определялась на основе R-модели расчета (прогнозирования) вероятности дефолта/банкротства, разработанной в Иркутской государственной экономической академией (ИГЭА).

Описание модели ИГЭА

Одной из немногих отечественных моделей, призванных оценить вероятность наступления банкротства является R-модель, разработанная в Иркутской государственной экономической академии. Данная модель, по замыслу авторов, должна была обеспечить более высокую точность прогноза банкротства предприятия, так как по определению (модель все-таки российская) лишена недостатков присущих иностранным разработкам.

Формула расчета модели ИГЭА имеет вид:

$$Z = 8{,}38*X1 + X2*Кг + 0{,}054*X3*Кг + 0{,}63*X4,$$

где:

X1 - чистый оборотный капитал / активы;

X2 - чистая прибыль / собственный капитал;

X3 - чистый доход / валюта баланса;

X4 - чистая прибыль / суммарные затраты;

Кг = коэффициенты пересчёта в годовые.

Если Z меньше 0 - вероятность банкротства: Максимальная (90%-100%).

Если Z от 0 до 0,18 - вероятность банкротства: Высокая (60%-80%).

Если Z от 0,18 до 0,32 - вероятность банкротства: Средняя (35%-50%).

Если Z от 0,32 до 0,42 - вероятность банкротства: Низкая (15%-20%).

Если Z больше 0,42 - вероятность банкротства: Минимальная (до 10%).

По результатам практического его применения появилась информация о том, что значение Z во многих случаях не коррелирует с результатами, полученными при помощи других методов и моделей. К примеру, при расчете по модели R-счета получаются значения, говорящие о наилучшем состоянии анализируемого предприятия, а все прочие методики дают далеко не столь утешительный результат.

Коэффициенты пересчёта в годовые определяются на основе зависимости вида:

$$Кг = 12/(МЕСЯЦ(i_п) + 12*(ГОД(i_п) - ГОД(i_п-10))),$$

где:

МЕСЯЦ($i_п$) – количество месяцев в отчетном периоде;

ГОД($i_п$) – номер года отчетного периода.

Расчет вероятности дефолта/банкротства

Для определения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта (банкротства), по вышеуказанным моделям, использовались данные бухгалтерской отчетности Общества на 31.03.2017 г., предоставленной Заказчиком оценки, характеризующие количественные и качественные характеристики эмитента (см. табл. 2, 6).

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства Общества, по R-модели, разработанной в Иркутской государственной экономической академии, представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства

Наименование показателей	Значения показателей по состоянию на 31.03.2017 г.
X1	-0,053
X2	0,773
X3	0,090
X4	-0,243
Кг	4,0
Z	**0,1796**

Источник: Расчеты Оценщика.

Полученное значение показателя Z, характеризует вероятность дефолта/банкротства Общества по R-модели, разработанной Иркутской государственной экономической академией в диапазоне от 60% до 80%.

При проведении настоящей оценки вероятность дефолта/банкротства для расчетной модели принята равной верхнему значению вышеуказанного диапазона и составляет 80%.

Доля потерь при наступлении банкротства k при проведении настоящей оценки принята равной 0 (нулю), т.к. в случае не выполнения обязательств по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г., Должник обязан вернуть недвижимое имущество (Квартиры), переданное по Договору.

Результаты расчета ставка дисконта, как ставка дисконтирования рискованных долговых потоков, представлены ниже:

$$i = \frac{0{,}1305 + 0{,}8 * 0}{1 - 0{,}8 * 0} = 0{,}1305$$, что эквивалентно 13,05%

Таким образом, ставка дисконта для оцениваемой задолженности составляет 13,05%.

Расчет стоимости задолженности (прав требования)

Исходя из вышеуказанных исходных данных, стоимость задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составит:

$$C = \frac{170\ 837\ 200}{(1 + 0{,}1305)^{7/12}} = 159\ 000\ 000 \text{ руб.}$$

Таким образом, справедливая стоимость задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г., рассчитанная доходным подходом, составляет по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений:

159 000 000 руб.

6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход не применялся, обоснован отказ в подразделе 5.5 настоящего отчета.

6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся, обоснован отказ в подразделе 5.5 настоящего отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

В виду того, что в настоящем Отчете определение стоимости объекта оценки проводилось с использованием только одного подхода – доходного, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного доходного подхода.

Таким образом, итоговая справедливая стоимость задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

159 000 000 руб.

VI. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

159 000 000 *(Сто пятьдесят девять миллионов)* рублей

Оценщик В.И. Илюхин

Генеральный директор Р.С. Луценко

VII. 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. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

2. Справочная литература

1. Интернет-ресурсы: www.economy.gov.ru, http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar, www.cbr.ru, http://www.zalog24.ru и др.
2. База сделок M&A Бюллетеня "Рынок слияний и поглощений" информационного агентства «АК&М» (http://www.akm.ru/).
3. Методические рекомендации «Оценка прав требования по кредитным соглашениям банков», 2010.

3. Методическая литература

1. А. Дамодаран, “Инвестиционная оценка” -, М.: “Альпина Бизнес Букс”, 2004.
2. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова “Оценка бизнеса” – М.: “Финансы и статистика”, 2003.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
Расчет стоимости недвижимого имущества (квартир) по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г.

1. Описание количественных и качественных характеристик объектов недвижимости

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

Объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

Характеристики объектов недвижимости по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) следующие: право собственности, ограничения (обременения) отсутствуют.

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

Данные о виде использования объектов недвижимости, представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Данные о виде использования объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Разрешенный вид использования
Все оцениваемые объекты недвижимости	квартира

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

2. Местоположение объектов.

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 (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая зона в пределах региона (областные центры, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах региона;
- типовая зона в пределах города (культурный и исторический центр и другие наиболее престижные зоны, находящиеся в других районах города – ТЗ №1; центры административных районов города, а также территории бизнес центров и крупных торговых центров – ТЗ №2; спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями), в том числе современные жилые кварталы – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, в том числе микрорайоны застройки до 90-х годов – ТЗ №4; окраины городов, промзоны и другие менее престижные районы города – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах города;
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.

Данные об адресе объектов недвижимости, представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные об адресах объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта недвижимости
Все оцениваемые объекты недвижимости	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, дом 14

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

Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, представлено на фрагментах карты (рис. 1).

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

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Характеристики местоположения объектов недвижимости

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

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1 Отчета.
2. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.
3. https://maps.yandex.ru/

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

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

- характеристики класса качества дома (табл. 4);
- 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 4.

Описание классов объектов жилой недвижимости

Наименование класса	Базовые объекты группы
1. Старый фонд, в том числе:	
Старый фонд	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.
Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.	Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.
2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:	
Сталинки (полногабаритные квартиры)	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.
Хрущёвки	Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок.
Брежневки	Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счёт планировки комнат, раздельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют
Гостинки (малосемейки)	Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е г.г. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. 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.
Стандартная (современная, типовая) планировка	Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 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.
Улучшенная планировка	Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.
3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:	
Современное жилье эконом класса	Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от

Наименование класса	Базовые объекты группы
	44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.
Современное жилье комфорт-класса	Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах - 2,7-2,8 м. Площадь - больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиру начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные - от 53 кв. м, трехкомнатные - от 65 кв. м. Площадь кухни - от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.
4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:	
Современное жилье бизнес класса	Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».
Современное элитное жилье	Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м., двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных -от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами - это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.
Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры)	Парадная архитектура сталинского периода 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 отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и манными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.
Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле	Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв.м, 5 и более комнат.

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

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости, представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	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
86:10:0101025:1375	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/18 (промежуточный)	3	90,60	81,60	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1347	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/18 (промежуточный)	1	51,40	46,80	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1292	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/18 (промежуточный)	1	50,30	46,90	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1422	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/18 (промежуточный)	3	90,70	81,50	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1278	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/18 (промежуточный)	3	90,70	81,50	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1302	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/18 (промежуточный)	3	91,40	81,60	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1345	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/18 (промежуточный)	3	90,70	81,60	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1386	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/18 (промежуточный)	3	90,50	81,30	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1353	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/18 (промежуточный)	1	51,70	47,10	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1381	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/18 (промежуточный)	3	90,70	81,50	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1337	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/18 (промежуточный)	3	90,70	81,50	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1418	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/18 (промежуточный)	1	50,50	46,80	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1415	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/18 (промежуточный)	1	50,80	46,50	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1453	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/18 (промежуточный)	1	48,90	45,80	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1314	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/18 (промежуточный)	1	51,00	46,50	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1404	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/18 (промежуточный)	1	48,80	45,50	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1293	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/18 (промежуточный)	1	50,90	47,30	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1419	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/18 (промежуточный)	1	48,70	45,70	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1380	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/18 (промежуточный)	1	50,50	46,90	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1407	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/18 (промежуточный)	1	51,30	46,80	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1457	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/18 (промежуточный)	1	48,40	45,30	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1376	массовое современное	хорошее	блоки/монолит	13/18 (промежуточный)	1	50,40	46,90	требует ремонта	без отделки

Кадастровый (или условный) номер объекта	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
	жилье эконом-класса								
86:10:0101025:1298	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	13/18 (промежуточный)	1	50,90	46,40	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1336	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	13/18 (промежуточный)	1	48,20	45,10	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1476	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	14/18 (промежуточный)	3	90,40	81,60	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1297	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	14/18 (промежуточный)	1	51,00	47,30	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1327	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	14/18 (промежуточный)	1	51,40	46,90	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1479	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	14/18 (промежуточный)	1	48,60	45,50	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1291	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	15/18 (промежуточный)	3	89,60	80,60	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1296	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	15/18 (промежуточный)	1	51,10	47,30	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1412	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	15/18 (промежуточный)	1	51,50	46,90	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1301	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	15/18 (промежуточный)	1	48,90	45,80	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1436	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	16/18 (промежуточный)	3	90,30	81,70	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1448	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	16/18 (промежуточный)	1	50,70	46,90	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1394	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	16/18 (промежуточный)	1	51,40	46,80	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1350	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	16/18 (промежуточный)	1	49,50	45,70	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1416	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	17/18 (промежуточный)	3	90,00	81,40	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1385	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	17/18 (промежуточный)	1	50,80	47,40	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1468	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	17/18 (промежуточный)	1	51,10	46,60	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1365	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	17/18 (промежуточный)	1	49,20	45,40	требует ремонта	без отделки
S6:10:0101025:1307	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/18 (промежуточный)	1	48,50	45,30	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1470	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/18 (промежуточный)	2	68,70	64,60	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1277	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/18 (промежуточный)	2	69,20	65,00	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1428	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/18 (промежуточный)	2	69,60	65,40	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1323	массовое современное жилье эконом-	хорошее	блоки/монолит	6/18 (промежуточный)	2	69,90	65,70	требует ремонта	без отделки

Кадастровый (или условный) номер объекта	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
	класса								
86:10:0101025:1373	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/18 (промежуточный)	1	51,30	46,70	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1274	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/18 (промежуточный)	2	69,80	65,30	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1299	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/18 (промежуточный)	1	51,50	47,00	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1445	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/18 (промежуточный)	1	51,70	47,10	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1349	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/18 (промежуточный)	1	51,40	46,90	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1382	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/18 (промежуточный)	1	49,00	45,80	требует ремонта	без отделки
86:10:0101025:1431	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	13/18 (промежуточный)	1	51,00	46,50	требует ремонта	без отделки

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

Внутренний вид квартир и мест общего пользования, представлены на фото 1 - 8.

Фото 1. Места общего пользования

Фото 2. Места общего пользования

Фото 3. Лифт

Фото 4. Вход в квартиру

Фото 5. Оцениваемые квартиры (вид внутри)

Фото 6. Оцениваемые квартиры (вид внутри)

Фото 7. Оцениваемые квартиры (вид внутри)

Фото 8. Оцениваемые квартиры (вид внутри)

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

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все оцениваемые объекты недвижимости	н/д	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 7.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все оцениваемые объекты недвижимости	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии огороженной придомовой территории с ограниченным доступом, а так же видовых характеристиках объектов недвижимости (табл. 8).

Таблица 8.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
Все оцениваемые объекты недвижимости	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют

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

2. Анализ рынка

2.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;

- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости, представлено в табл. 9.

Таблица 9.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Кроме указанных в табл. 9 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами недвижимости. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя		Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование		квартиры
Характеристики местоположения	Адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14
	Типовая зона в пределах региона	ТЗ № 3
	Типовая зона в пределах города	ТЗ № 3
	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось

Наименование показателя		Значение показателя
Физические характеристики	Характеристика класса качества дома	массовое современное жилье эконом-класса
	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит
	этаж расположения объекта недвижимости	промежуточные этажи
	количество комнат объекта недвижимости	1-но, 2-х и 3-х комнатные квартиры
	общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
	общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
	физическое состояние объекта недвижимости	требует ремонта
	тип отделки объекта недвижимости	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 10 условиями локализации. В качестве источника информации использовались информационные сайты:

- https://surgut.etagi.com.

На указанном выше ресурсе актуальны 39 оферт (19 оферт для однокомнатных квартир, 8 оферт для двухкомнатных квартир, 12 оферт для трехкомнатных квартир), которые могут рассматриваться как объекты анализа. Прочие оферты не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или не соответствия оферт исходным условиям локализации.

2.2. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 11 – табл. 18.

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

Таблица 11.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 19	квартира
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 8	квартира
Трехкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 12	квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 12.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 19	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14
Трехкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 12	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 13.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 19	3	3	348,6	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 8	3	3	348,6	н/д
Трехкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 12	3	3	348,6	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 14.

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
Однокомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	17/18 (промежуточный)	1	нет данных	50,74	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	16/18 (промежуточный)	1	нет данных	50,43	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	15/18 (промежуточный)	1	нет данных	50,43	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	13/18 (промежуточный)	1	нет данных	50,43	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/18 (промежуточный)	1	нет данных	50,43	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	15/18 (промежуточный)	1	нет данных	51,00	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	14/18 (промежуточный)	1	нет данных	51,00	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	13/18 (промежуточный)	1	нет данных	51,00	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/18 (промежуточный)	1	нет данных	51,00	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/18 (промежуточный)	1	нет данных	51,00	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 11	массовое современное	хорошее	блоки/монолит	16/18 (промежуточный)	1	нет данных	48,96	требует ремонта	без отделки

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 12	жилье эконом-класса массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	15/18 (промежуточный)	1	нет данных	48,96	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 13	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	14/18 (промежуточный)	1	нет данных	48,96	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 14	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	13/18 (промежуточный)	1	нет данных	48,96	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 15	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/18 (промежуточный)	1	нет данных	48,96	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 16	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/18 (промежуточный)	1	нет данных	48,96	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 17	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/18 (промежуточный)	1	нет данных	48,96	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 18	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/18 (промежуточный)	1	нет данных	48,65	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 19	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/18 (промежуточный)	1	нет данных	48,69	требует ремонта	без отделки
Двухкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/18 (промежуточный)	2	нет данных	77,90	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/18 (промежуточный)	2	нет данных	78,00	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/18 (промежуточный)	2	нет данных	77,40	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/18 (промежуточный)	2	нет данных	77,60	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/18 (промежуточный)	2	нет данных	78,10	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/18 (промежуточный)	2	нет данных	77,60	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/18 (промежуточный)	2	нет данных	77,40	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/18 (промежуточный)	2	нет данных	78,00	требует ремонта	без отделки
Трехкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/18 (промежуточный)	3	нет данных	89,43	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/18 (промежуточный)	3	нет данных	85,64	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/18 (промежуточный)	3	нет данных	85,64	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/18 (промежуточный)	3	нет данных	85,64	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/18 (промежуточный)	3	нет данных	85,64	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/18 (промежуточный)	3	нет данных	85,64	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное	хорошее	блоки/монолит	8/18 (промежуточный)	3	нет данных	85,64	требует ремонта	без отделки

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 8	жилье эконом-класса массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/18 (промежуточный)	3	нет данных	85,64	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	14/18 (промежуточный)	3	нет данных	85,64	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	15/18 (промежуточный)	3	нет данных	85,64	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 11	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	16/18 (промежуточный)	3	нет данных	85,64	требует ремонта	без отделки
Объект анализа 12	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	17/18 (промежуточный)	3	нет данных	89,43	требует ремонта	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 19	н/д	н/д	н/д	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 8	н/д	н/д	н/д	н/д
Трехкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 12	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 19	отсутствует
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 8	отсутствует
Трехкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 12	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 19	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 8	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Трехкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 12	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
	Однокомнатные квартиры	
Объект 1	3 044 000	59 992
Объект 2	3 037 000	60 222
Объект 3	3 059 000	60 658
Объект 4	3 035 000	60 182
Объект 5	2 940 000	58 299
Объект 6	3 079 000	60 373
Объект 7	3 085 000	60 490
Объект 8	3 050 000	59 804
Объект 9	2 950 000	57 843
Объект 10	3 050 000	59 804
Объект 11	2 964 000	60 539
Объект 12	2 930 000	59 845
Объект 13	2 935 000	59 947
Объект 14	2 935 000	59 947
Объект 15	2 800 000	57 190
Объект 16	2 800 000	57 190
Объект 17	2 950 000	60 253
Объект 18	3 006 000	61 788
Объект 19	2 964 000	60 875
	мин	57 190
	макс	61 788
	среднее	59 750
	медиана	59 992
	стандартное отклонение	739
	Двухкомнатные квартиры	
Объект 1	4 284 500	55 000
Объект 2	4 290 000	55 000
Объект 3	4 257 000	55 000
Объект 4	4 268 000	55 000
Объект 5	4 318 930	55 300
Объект 6	4 462 000	57 500
Объект 7	4 396 320	56 800
Объект 8	4 430 400	56 800
	мин	55 000
	макс	57 500
	среднее	55 800
	медиана	55 150
	стандартное отклонение	1 049
	Трехкомнатные квартиры	
Объект 1	5 150 000	57 587
Объект 2	5 150 000	60 135
Объект 3	5 200 000	60 719
Объект 4	5 200 000	60 719
Объект 5	5 400 000	63 055
Объект 6	5 200 000	60 719
Объект 7	5 150 000	60 135

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Объект 8	5 150 000	60 135
Объект 9	5 375 000	62 763
Объект 10	5 338 000	62 331
Объект 11	5 337 000	62 319
Объект 12	5 378 000	60 136
	мин	57 587
	макс	63 055
	среднее	60 896
	медиана	60 719
	стандартное отклонение	1 525

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 18 показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале:

- от 57 190 руб./кв. м до 61 788 руб./кв. м – для 1-но комнатных квартир;
- от 55 000 руб./кв. м до 57 500 руб./кв. м – для 2-х комнатных квартир;
- от 57 587 руб./кв. м до 63 055 руб./кв. м – для 3-х комнатных квартир.

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

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3. 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 заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической

стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- других данных;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

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

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

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на 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 сравнительно 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-Мертона 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.

4.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

4.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оцениваемых объектов недвижимости представлен в табл. 19.

Таблица 19.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
укрупненных элементных показателей стоимости)	(ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	соответствии с ФСО № 7	
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
	Сравнительный (рыночный) подход		
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (скидки к ценам предложений) – поправка на торг, на этаж	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на торг, на этаж	Сравнительный (рыночный) подход используется. В рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных оцениваемым объектам, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов (квартир) завершенных строительством. Однако необходимо отметить следующее. Приобретение квартиры для последующей сдачи её в аренду не типично на рынке жилой недвижимости. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного использования (проживания в них). Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры. При этом арендные ставки на квартиры зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью не возможно. Так же необходимо отметить, что цены предложения по аренде квартир, зачастую не учитывают площадь сдаваемых объектов и существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений. Данные обстоятельства создают предпосылки для отказа от использования методов доходного подхода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

5.1. Расчет стоимости объектов недвижимости сравнительным (рыночным) подходом

5.1.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

5.1.2. Расчет стоимости объектов недвижимости методом корректировок

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом недвижимости 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 недвижимости с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).

4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.

5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.

6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.

7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 2.

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. 20.

Таблица 20.

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 1	59 992	59 992	0,00
Объект-аналог 2	Объект анализа 13	59 947	59 992	0,08
Объект-аналог 3	Объект анализа 14	59 947	59 992	0,08
Объект-аналог 4	Объект анализа 12	59 845	59 992	0,25
Объект-аналог 5	Объект анализа 8	59 804	59 992	0,31
		Для двухкомнатных квартир		
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	55 000	55 150	0,27
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	55 000	55 150	0,27
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	55 000	55 150	0,27
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	55 000	55 150	0,27
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	55 300	55 150	0,27
		Для трехкомнатных квартир		
Объект-аналог 1	Объект анализа 3	60 719	60 719	0,00
Объект-аналог 2	Объект анализа 4	60 719	60 719	0,00
Объект-аналог 3	Объект анализа 6	60 719	60 719	0,00
Объект-аналог 4	Объект анализа 2	60 135	60 719	0,96
Объект-аналог 5	Объект анализа 7	60 135	60 719	0,96

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения.

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

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

Определение элементов сравнения.

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

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

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

9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта.
12. Наличие огороженной придомовой территории.
13. Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости.
14. Видовые характеристики.

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов представлено в табл. 21.

Таблица 21.

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 1 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	81,6	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	90,6	85,64	85,64	85,64	85,64	85,64	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 3 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	46,8	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	51,4	50,74	48,96	48,96	48,96	51	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 4 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	46,9	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	50,3	50,74	48,96	48,96	48,96	51	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 6 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
(обременения) этих прав							
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 оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	81,5	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	90,7	85,64	85,64	85,64	85,64	85,64	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 11 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	81,5	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	90,7	85,64	85,64	85,64	85,64	85,64	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 16 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	81,6	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	91,4	85,64	85,64	85,64	85,64	85,64	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 21 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	81,6	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	90,7	85,64	85,64	85,64	85,64	85,64	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 26 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	81,3	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	90,5	85,64	85,64	85,64	85,64	85,64	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 28 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	47,1	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	51,7	50,74	48,96	48,96	48,96	51	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
придомовой территории							проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 31 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	81,5	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	90,7	85,64	85,64	85,64	85,64	85,64	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
(потребность в ремонте)							
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 36 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	81,5	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	90,7	85,64	85,64	85,64	85,64	85,64	
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 37 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-	массовое современное жилье эконом-	массовое современное жилье эконом-	массовое современное жилье эконом-	массовое современное жилье эконом-	массовое современное жилье эконом-	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	класса	класса	класса	класса	класса	класса	
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	46,8	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	50,5	50,74	48,96	48,96	48,96	51	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 38 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.	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
	Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	46,5	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	50,8	50,74	48,96	48,96	48,96	51	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 39 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	45,8	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	48,9	50,74	48,96	48,96	48,96	51	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 43 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	46,5	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	51	50,74	48,96	48,96	48,96	51	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 44 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	45,5	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

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	48,8	50,74	48,96	48,96	48,96	51	выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 47 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-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	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	47,3	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	50,9	50,74	48,96	48,96	48,96	51	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 48 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	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
	Билецкого, д. 14	Билецкого, д. 14	Билецкого, д. 14	Билецкого, д. 14	Билецкого, д. 14	Билецкого, д. 14	
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	45,7	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	48,7	50,74	48,96	48,96	48,96	51	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 52 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	46,9	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	50,5	50,74	48,96	48,96	48,96	51	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 53 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	46,8	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	51,3	50,74	48,96	48,96	48,96	51	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 54 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	45,3	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

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	48,4	50,74	48,96	48,96	48,96	51	выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 57 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-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	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	46,9	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	50,4	50,74	48,96	48,96	48,96	51	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 58 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	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
	Билецкого, д. 14	Билецкого, д. 14	Билецкого, д. 14	Билецкого, д. 14	Билецкого, д. 14	Билецкого, д. 14	
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	46,4	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	50,9	50,74	48,96	48,96	48,96	51	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 59 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	45,1	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	48,2	50,74	48,96	48,96	48,96	51	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 61 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	81,6	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	90,4	85,64	85,64	85,64	85,64	85,64	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 62 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	47,3	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

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	51	50,74	48,96	48,96	48,96	51	выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 63 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-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	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	46,9	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	51,4	50,74	48,96	48,96	48,96	51	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 64 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	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
	Билецкого, д. 14	Билецкого, д. 14	Билецкого, д. 14	Билецкого, д. 14	Билецкого, д. 14	Билецкого, д. 14	
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	45,5	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	48,6	50,74	48,96	48,96	48,96	51	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 66 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	80,6	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	89,6	85,64	85,64	85,64	85,64	85,64	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 67 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	47,3	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	51,1	50,74	48,96	48,96	48,96	51	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 68 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	46,9	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

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	51,5	50,74	48,96	48,96	48,96	51	выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 69 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-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	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	45,8	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	48,9	50,74	48,96	48,96	48,96	51	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 71 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	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
	Билецкого, д. 14	Билецкого, д. 14	Билецкого, д. 14	Билецкого, д. 14	Билецкого, д. 14	Билецкого, д. 14	
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	81,7	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	90,3	85,64	85,64	85,64	85,64	85,64	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 72 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	46,9	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	50,7	50,74	48,96	48,96	48,96	51	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 73 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	46,8	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	51,4	50,74	48,96	48,96	48,96	51	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 74 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	45,7	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

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	49,5	50,74	48,96	48,96	48,96	51	выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 76 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-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	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	81,4	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	90	85,64	85,64	85,64	85,64	85,64	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 77 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена	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
	Билецкого, д. 14	Билецкого, д. 14	Билецкого, д. 14	Билецкого, д. 14	Билецкого, д. 14	Билецкого, д. 14	
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	47,4	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	50,8	50,74	48,96	48,96	48,96	51	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 78 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	46,6	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	51,1	50,74	48,96	48,96	48,96	51	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 79 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	45,4	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	49,2	50,74	48,96	48,96	48,96	51	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 86 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	45,3	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

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	48,5	50,74	48,96	48,96	48,96	51	выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 88 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-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	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	64,6	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	68,7	77,9	78	77,4	77,6	78,1	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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 удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличия существенные, вводится поправка на близость объекта к остановке общественного транспорта
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 93 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный	Ханты-Мансийский автономный	Ханты-Мансийский автономный	Ханты-Мансийский автономный	Ханты-Мансийский автономный	Ханты-Мансийский автономный	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
	округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	65	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	69,2	77,9	78	77,4	77,6	78,1	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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 удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличия существенные, вводится поправка на близость объекта к остановке общественного транспорта
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 98 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	65,4	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	69,6	77,9	78	77,4	77,6	78,1	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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 удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличия существенные, вводится поправка на близость объекта к остановке общественного

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							транспорта
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 103 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	65,7	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	69,9	77,9	78	77,4	77,6	78,1	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
площадь							
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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 удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличия существенные, вводится поправка на близость объекта к остановке общественного транспорта
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 110 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,7	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	51,3	50,74	48,96	48,96	48,96	51	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 113 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	65,3	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	69,8	77,9	78	77,4	77,6	78,1	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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 удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличия существенные, вводится поправка на близость объекта к остановке общественного транспорта
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 115 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	47	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	51,5	50,74	48,96	48,96	48,96	51	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 120 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	47,1	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	51,7	50,74	48,96	48,96	48,96	51	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	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
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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 135 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	46,9	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	51,4	50,74	48,96	48,96	48,96	51	Значения площадей различны,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 136 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	45,8	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	49	50,74	48,96	48,96	48,96	51	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 140 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.07.2017 (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 скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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	46,5	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	51	50,74	48,96	48,96	48,96	51	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	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	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 21 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
- поправку на физические характеристики (в части общей площади).

Описание проведенных корректировок (поправок).

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

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

При проведении настоящей оценки использовались значения величины поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) на основании исследований, представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

представлены в табл. 22.

Таблица 22.

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 мае 2017 г.	5,4%	10,2%	7,5%	11,6%	7,4%	11,4%	9%	12,2%	13,1%

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

При проведении настоящей оценки поправка на уторгование принята равной значению (минус) 10,2%, как среднее значение при продаже жилой недвижимости в средних городах.

Поправка на физические характеристики (в части общей площади квартиры с балконами и лоджиями).

Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

Анализ общих площадей квартир с учетом балконов и лоджий объектов-аналогов показал не существенные отличия в площадях, а именно:

- для объектов-аналогов однокомнатных квартир диапазон площадей квартир находится в интервале от 48,96 кв. до 51,0 кв.м., при этом площади оцениваемых однокомнатных квартир с учетом балконов и лоджий находятся в интервале от 48,2 кв.м. до 51,7 кв.м., что свидетельствует о не существенном их отличии;

- для объектов-аналогов двухкомнатных квартир диапазон площадей квартир находится в интервале от 77,4 кв. до 78,1 кв.м., при этом площади оцениваемых двухкомнатных квартир с учетом балконов и лоджий находятся в интервале от 68,7 кв.м. до 69,9 кв.м., что свидетельствует о не существенном их отличии;

- для объектов-аналогов трехкомнатных квартир площадь всех квартир соответствует 85,64 кв.м., при этом площади оцениваемых трехкомнатных квартир с учетом балконов и лоджий находятся в интервале от 89,6 кв.м. до 91,4 кв.м., что свидетельствует о не существенном их отличии.

Таким образом, исходя из вышесказанного, при проведении настоящей оценки поправка на физические характеристики (в части общей площади) квартир не вводилась (принята равной 0 (нулю)).

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 1					
Площадь, кв. м	85,6	85,6	85,6	85,6	85,6
Цена, руб.	5 200 000,0	5 200 000,0	5 200 000,0	5 150 000,0	5 150 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	60 719,0	60 719,0	60 719,0	60 135,0	60 135,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 526,0	54 526,0	54 526,0	54 001,0	54 001,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 3					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 4					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 6					
Площадь, кв. м	85,6	85,6	85,6	85,6	85,6
Цена, руб.	5 200 000,0	5 200 000,0	5 200 000,0	5 150 000,0	5 150 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	60 719,0	60 719,0	60 719,0	60 135,0	60 135,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 526,0	54 526,0	54 526,0	54 001,0	54 001,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 11					
Площадь, кв. м	85,6	85,6	85,6	85,6	85,6
Цена, руб.	5 200 000,0	5 200 000,0	5 200 000,0	5 150 000,0	5 150 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	60 719,0	60 719,0	60 719,0	60 135,0	60 135,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 526,0	54 526,0	54 526,0	54 001,0	54 001,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 16					
Площадь, кв. м	85,6	85,6	85,6	85,6	85,6
Цена, руб.	5 200 000,0	5 200 000,0	5 200 000,0	5 150 000,0	5 150 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	60 719,0	60 719,0	60 719,0	60 135,0	60 135,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 526,0	54 526,0	54 526,0	54 001,0	54 001,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 21					
Площадь, кв. м	85,6	85,6	85,6	85,6	85,6
Цена, руб.	5 200 000,0	5 200 000,0	5 200 000,0	5 150 000,0	5 150 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	60 719,0	60 719,0	60 719,0	60 135,0	60 135,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 526,0	54 526,0	54 526,0	54 001,0	54 001,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 26					
Площадь, кв. м	85,6	85,6	85,6	85,6	85,6
Цена, руб.	5 200 000,0	5 200 000,0	5 200 000,0	5 150 000,0	5 150 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	60 719,0	60 719,0	60 719,0	60 135,0	60 135,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 526,0	54 526,0	54 526,0	54 001,0	54 001,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 28					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 31					
Площадь, кв. м	85,6	85,6	85,6	85,6	85,6
Цена, руб.	5 200 000,0	5 200 000,0	5 200 000,0	5 150 000,0	5 150 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	60 719,0	60 719,0	60 719,0	60 135,0	60 135,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 526,0	54 526,0	54 526,0	54 001,0	54 001,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 36					
Площадь, кв. м	85,6	85,6	85,6	85,6	85,6
Цена, руб.	5 200 000,0	5 200 000,0	5 200 000,0	5 150 000,0	5 150 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	60 719,0	60 719,0	60 719,0	60 135,0	60 135,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 526,0	54 526,0	54 526,0	54 001,0	54 001,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 37					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 38					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 39					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 43					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 44					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 47					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 48					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 52					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 53					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 54					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 57					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 58					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 59					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 61					
Площадь, кв. м	85,6	85,6	85,6	85,6	85,6
Цена, руб.	5 200 000,0	5 200 000,0	5 200 000,0	5 150 000,0	5 150 000,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	60 719,0	60 719,0	60 719,0	60 135,0	60 135,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 526,0	54 526,0	54 526,0	54 001,0	54 001,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 62					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 63					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 64					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 66					
Площадь, кв. м	85,6	85,6	85,6	85,6	85,6
Цена, руб.	5 200 000,0	5 200 000,0	5 200 000,0	5 150 000,0	5 150 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	60 719,0	60 719,0	60 719,0	60 135,0	60 135,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 526,0	54 526,0	54 526,0	54 001,0	54 001,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 67					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 68					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 69					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 71					
Площадь, кв. м	85,6	85,6	85,6	85,6	85,6
Цена, руб.	5 200 000,0	5 200 000,0	5 200 000,0	5 150 000,0	5 150 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	60 719,0	60 719,0	60 719,0	60 135,0	60 135,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 526,0	54 526,0	54 526,0	54 001,0	54 001,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 72					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 73					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 74					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 76					
Площадь, кв. м	85,6	85,6	85,6	85,6	85,6
Цена, руб.	5 200 000,0	5 200 000,0	5 200 000,0	5 150 000,0	5 150 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	60 719,0	60 719,0	60 719,0	60 135,0	60 135,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 526,0	54 526,0	54 526,0	54 001,0	54 001,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 77					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 78					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 79					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 86					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 88					
Площадь, кв. м	77,9	78,0	77,4	77,6	78,1
Цена, руб.	4 284 500,0	4 290 000,0	4 257 000,0	4 268 000,0	4 318 930,0
Удельная цена, руб./кв.м.	55 000,0	55 000,0	55 000,0	55 000,0	55 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 390,0	49 390,0	49 390,0	49 390,0	49 659,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 93					
Площадь, кв. м	77,9	78,0	77,4	77,6	78,1
Цена, руб.	4 284 500,0	4 290 000,0	4 257 000,0	4 268 000,0	4 318 930,0
Удельная цена, руб./кв.м.	55 000,0	55 000,0	55 000,0	55 000,0	55 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 390,0	49 390,0	49 390,0	49 390,0	49 659,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 98					
Площадь, кв. м	77,9	78,0	77,4	77,6	78,1
Цена, руб.	4 284 500,0	4 290 000,0	4 257 000,0	4 268 000,0	4 318 930,0
Удельная цена, руб./кв.м.	55 000,0	55 000,0	55 000,0	55 000,0	55 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 390,0	49 390,0	49 390,0	49 390,0	49 659,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 103					
Площадь, кв. м	77,9	78,0	77,4	77,6	78,1
Цена, руб.	4 284 500,0	4 290 000,0	4 257 000,0	4 268 000,0	4 318 930,0
Удельная цена, руб./кв.м.	55 000,0	55 000,0	55 000,0	55 000,0	55 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 390,0	49 390,0	49 390,0	49 390,0	49 659,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 110					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 113					
Площадь, кв. м	77,9	78,0	77,4	77,6	78,1
Цена, руб.	4 284 500,0	4 290 000,0	4 257 000,0	4 268 000,0	4 318 930,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	55 000,0	55 000,0	55 000,0	55 000,0	55 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 390,0	49 390,0	49 390,0	49 390,0	49 659,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 115					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 120					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 135					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 136					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 140					
Площадь, кв. м	50,7	49,0	49,0	49,0	51,0
Цена, руб.	3 044 000,0	2 935 000,0	2 935 000,0	2 930 000,0	3 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 992,0	59 947,0	59 947,0	59 845,0	59 804,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 873,0	53 832,0	53 832,0	53 741,0	53 704,0

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки.

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

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

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

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемых объектов недвижимости путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 1					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	60 719	60 719	60 719	60 135	60 135
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 526	54 526	54 526	54 001	54 001
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 193	6 193	6 193	6 134	6 134
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 847				
Веса, %	19,9809	19,9809	19,9809	20,0287	20,0287
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 3					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 4					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 6					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	60 719	60 719	60 719	60 135	60 135
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 526	54 526	54 526	54 001	54 001
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 193	6 193	6 193	6 134	6 134
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 847				
Веса, %	19,9809	19,9809	19,9809	20,0287	20,0287
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 11					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	60 719	60 719	60 719	60 135	60 135
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 526	54 526	54 526	54 001	54 001
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 193	6 193	6 193	6 134	6 134
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 847				
Веса, %	19,9809	19,9809	19,9809	20,0287	20,0287

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	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 16					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	60 719	60 719	60 719	60 135	60 135
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 526	54 526	54 526	54 001	54 001
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 193	6 193	6 193	6 134	6 134
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 847				
Веса, %	19,9809	19,9809	19,9809	20,0287	20,0287
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 21					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	60 719	60 719	60 719	60 135	60 135
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 526	54 526	54 526	54 001	54 001
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 193	6 193	6 193	6 134	6 134
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 847				
Веса, %	19,9809	19,9809	19,9809	20,0287	20,0287
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 26					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	60 719	60 719	60 719	60 135	60 135
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 526	54 526	54 526	54 001	54 001
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 193	6 193	6 193	6 134	6 134
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 847				
Веса, %	19,9809	19,9809	19,9809	20,0287	20,0287
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 28					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 31					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	60 719	60 719	60 719	60 135	60 135
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 526	54 526	54 526	54 001	54 001
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 193	6 193	6 193	6 134	6 134
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 847				
Веса, %	19,9809	19,9809	19,9809	20,0287	20,0287
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 36					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	60 719	60 719	60 719	60 135	60 135
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 526	54 526	54 526	54 001	54 001
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 193	6 193	6 193	6 134	6 134
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 847				
Веса, %	19,9809	19,9809	19,9809	20,0287	20,0287
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 37					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 38					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 39					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 43					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 44					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 47					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 48					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 52					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 53					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 54					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 57					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 58					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 59					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом	54 000				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
округлений руб./кв. м					
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 61					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	60 719	60 719	60 719	60 135	60 135
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 526	54 526	54 526	54 001	54 001
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 193	6 193	6 193	6 134	6 134
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 847				
Веса, %	19,9809	19,9809	19,9809	20,0287	20,0287
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 62					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 63					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 64					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 66					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	60 719	60 719	60 719	60 135	60 135
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 526	54 526	54 526	54 001	54 001
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 193	6 193	6 193	6 134	6 134
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 847				
Веса, %	19,9809	19,9809	19,9809	20,0287	20,0287
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 67					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 68					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 69					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 71					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	60 719	60 719	60 719	60 135	60 135
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 526	54 526	54 526	54 001	54 001
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 193	6 193	6 193	6 134	6 134
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 847				
Веса, %	19,9809	19,9809	19,9809	20,0287	20,0287
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 72					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 73					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 74					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 76					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	60 719	60 719	60 719	60 135	60 135
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 526	54 526	54 526	54 001	54 001
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 193	6 193	6 193	6 134	6 134
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 847				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Веса, %	19,9809	19,9809	19,9809	20,0287	20,0287
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 77					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 78					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 79					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 86					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 88					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	55 000	55 000	55 000	55 000	55 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	49 390	49 390	49 390	49 390	49 659
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 610	5 610	5 610	5 610	5 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	28 081				
Веса, %	20,0055	20,0055	20,0055	20,0055	19,9779
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 93					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	55 000	55 000	55 000	55 000	55 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	49 390	49 390	49 390	49 390	49 659
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 610	5 610	5 610	5 610	5 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	28 081				
Веса, %	20,0055	20,0055	20,0055	20,0055	19,9779
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 000				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 98					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	55 000	55 000	55 000	55 000	55 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	49 390	49 390	49 390	49 390	49 659
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 610	5 610	5 610	5 610	5 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	28 081				
Веса, %	20,0055	20,0055	20,0055	20,0055	19,9779
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 103					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	55 000	55 000	55 000	55 000	55 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	49 390	49 390	49 390	49 390	49 659
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 610	5 610	5 610	5 610	5 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	28 081				
Веса, %	20,0055	20,0055	20,0055	20,0055	19,9779
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 110					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 113					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	55 000	55 000	55 000	55 000	55 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	49 390	49 390	49 390	49 390	49 659
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 610	5 610	5 610	5 610	5 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	28 081				
Веса, %	20,0055	20,0055	20,0055	20,0055	19,9779
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 115					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 120					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 135					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 136					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 140					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 992	59 947	59 947	59 845	59 804
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 873	53 832	53 832	53 741	53 704
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 119	6 115	6 115	6 104	6 100
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 553				
Веса, %	19,9931	19,9964	19,9964	20,0054	20,0087
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 000				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов недвижимости

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

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

$C_{прод.}$ – удельная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 25.

Таблица 25.

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

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Площадь квартиры с учетом лоджий (балконов), кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	1	2	3	90,60	54 000	4 892 400
2	3	2	1	51,40	54 000	2 775 600
3	4	2	1	50,30	54 000	2 716 200
4	6	3	3	90,70	54 000	4 897 800
5	11	4	3	90,70	54 000	4 897 800
6	16	5	3	91,40	54 000	4 935 600
7	21	6	3	90,70	54 000	4 897 800
8	26	7	3	90,50	54 000	4 887 000
9	28	7	1	51,70	54 000	2 791 800
10	31	8	3	90,70	54 000	4 897 800
11	36	9	3	90,70	54 000	4 897 800
12	37	9	1	50,50	54 000	2 727 000
13	38	9	1	50,80	54 000	2 743 200
14	39	9	1	48,90	54 000	2 640 600

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Площадь квартиры с учетом лоджий (балконов), кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
15	43	10	1	51,00	54 000	2 754 000
16	44	10	1	48,80	54 000	2 635 200
17	47	11	1	50,90	54 000	2 748 600
18	48	11	1	48,70	54 000	2 629 800
19	52	12	1	50,50	54 000	2 727 000
20	53	12	1	51,30	54 000	2 770 200
21	54	12	1	48,40	54 000	2 613 600
22	57	13	1	50,40	54 000	2 721 600
23	58	13	1	50,90	54 000	2 748 600
24	59	13	1	48,20	54 000	2 602 800
25	61	14	3	90,40	54 000	4 881 600
26	62	14	1	51,00	54 000	2 754 000
27	63	14	1	51,40	54 000	2 775 600
28	64	14	1	48,60	54 000	2 624 400
29	66	15	3	89,60	54 000	4 838 400
30	67	15	1	51,10	54 000	2 759 400
31	68	15	1	51,50	54 000	2 781 000
32	69	15	1	48,90	54 000	2 640 600
33	71	16	3	90,30	54 000	4 876 200
34	72	16	1	50,70	54 000	2 737 800
35	73	16	1	51,40	54 000	2 775 600
36	74	16	1	49,50	54 000	2 673 000
37	76	17	3	90,00	54 000	4 860 000
38	77	17	1	50,80	54 000	2 743 200
39	78	17	1	51,10	54 000	2 759 400
40	79	17	1	49,20	54 000	2 656 800
41	86	2	1	48,50	54 000	2 619 000
42	88	3	2	68,70	49 000	3 366 300
43	93	4	2	69,20	49 000	3 390 800
44	98	5	2	69,60	49 000	3 410 400
45	103	6	2	69,90	49 000	3 425 100
46	110	7	1	51,30	54 000	2 770 200
47	113	8	2	69,80	49 000	3 420 200
48	115	8	1	51,50	54 000	2 781 000
49	120	9	1	51,70	54 000	2 791 800
50	135	12	1	51,40	54 000	2 775 600
51	136	12	1	49,00	54 000	2 646 000
52	140	13	1	51,00	54 000	2 754 000
	Итого					**170 837 200**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

5.2. Расчет стоимости объектов недвижимости 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 4.5. настоящего Отчета.

5.3. Расчет стоимости объектов недвижимости 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 4.5. настоящего Отчета.

5.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов недвижимости

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

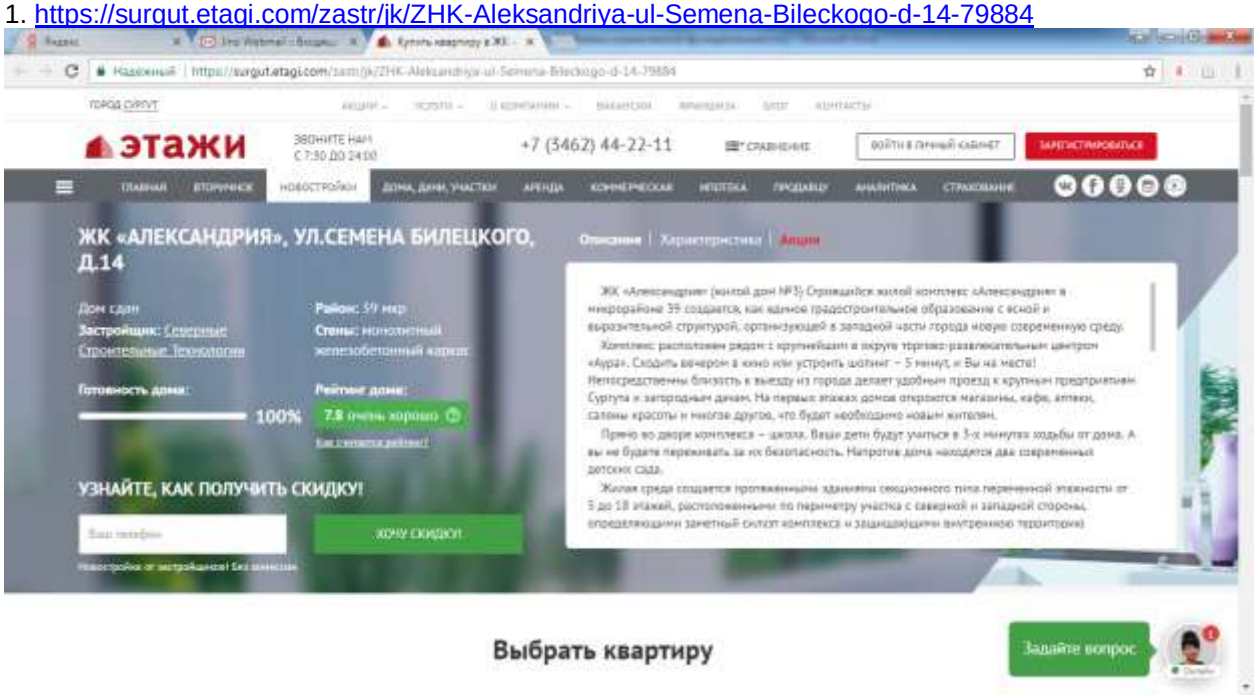
Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости недвижимого имущества (квартир) в количестве 52 единиц, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, дом 14, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

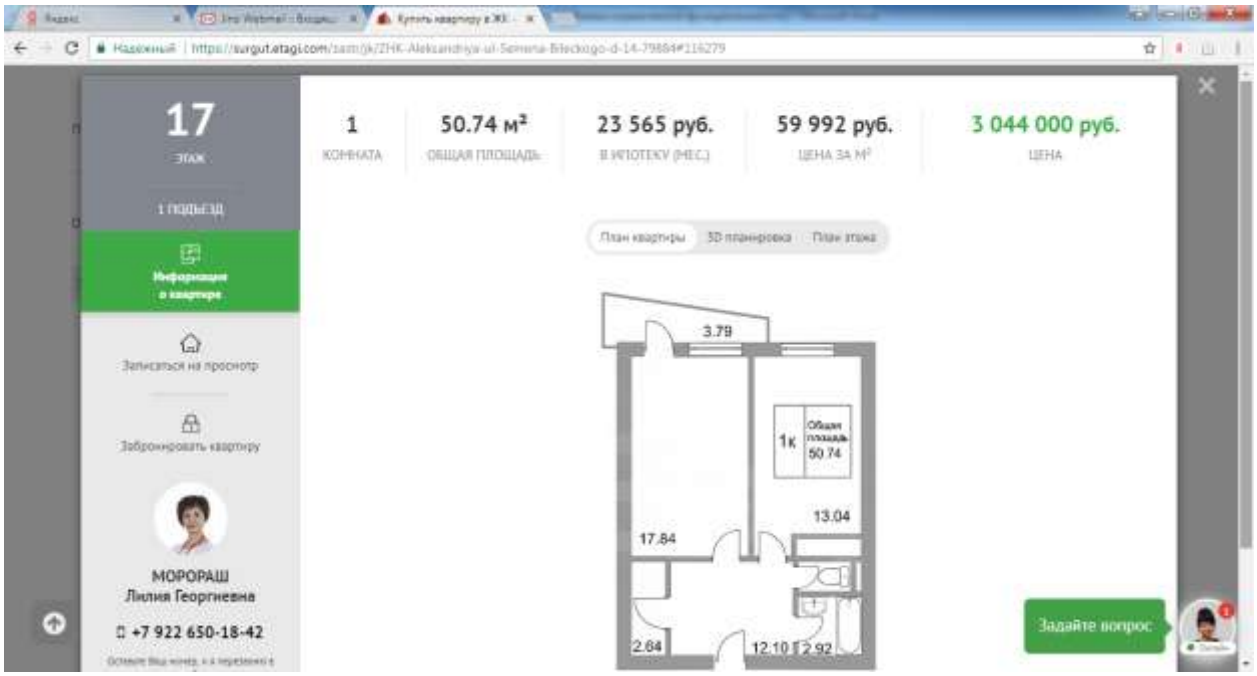
170 837 200 руб.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
Объекты-аналоги для объектов недвижимости (квартир)

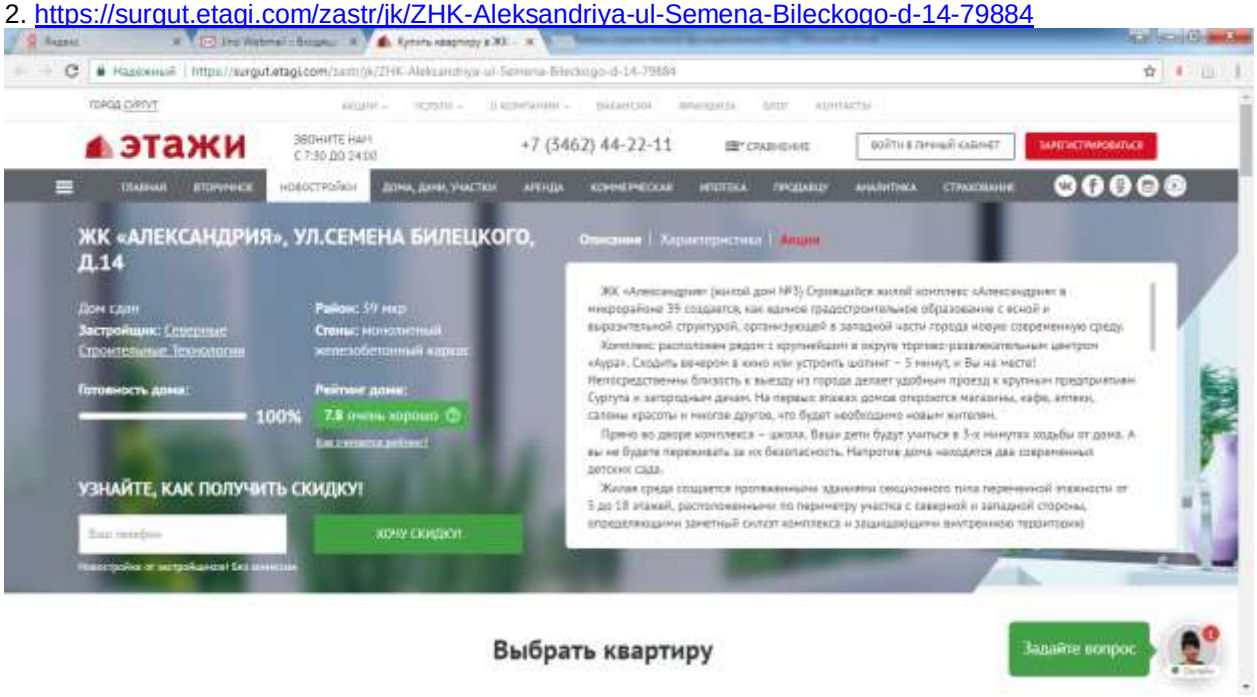
Однокомнатные квартиры

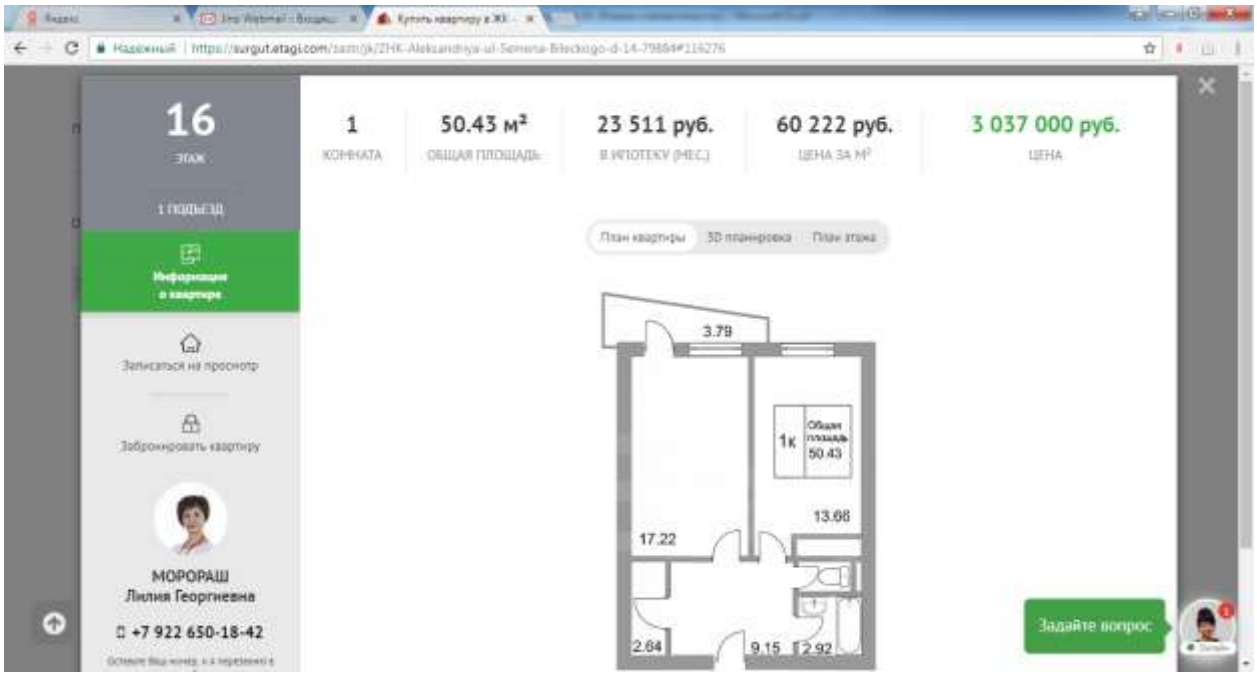
1. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884



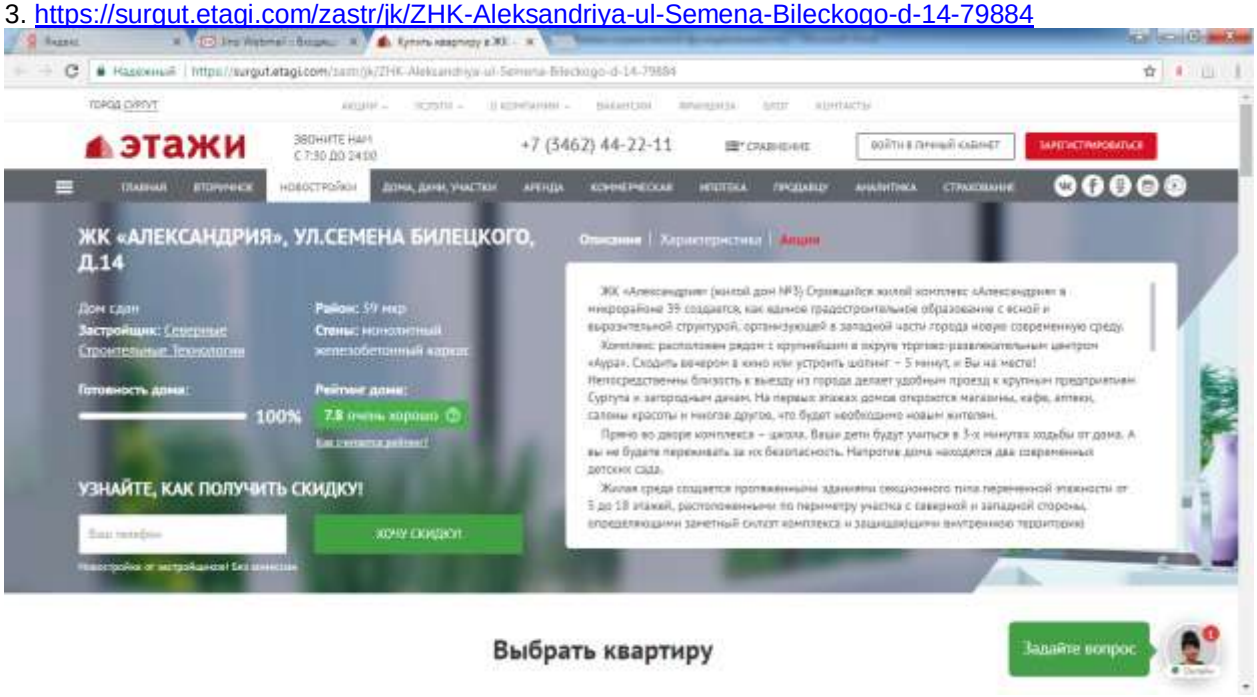


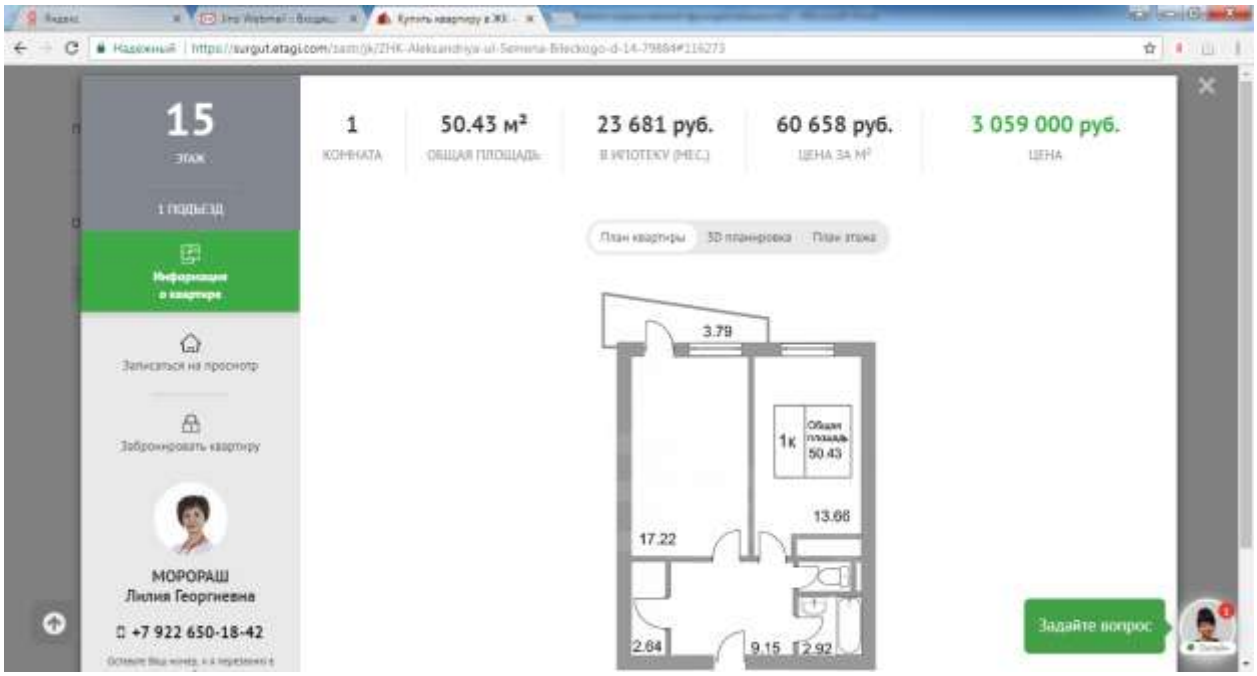
2. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884



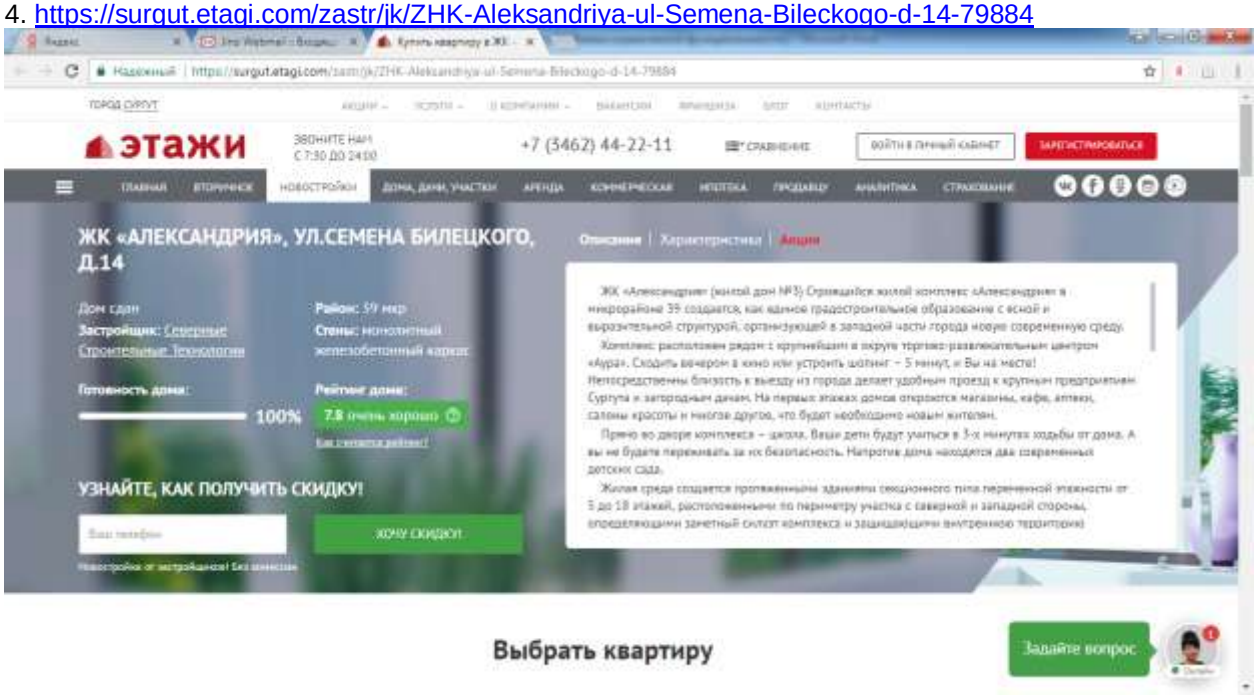


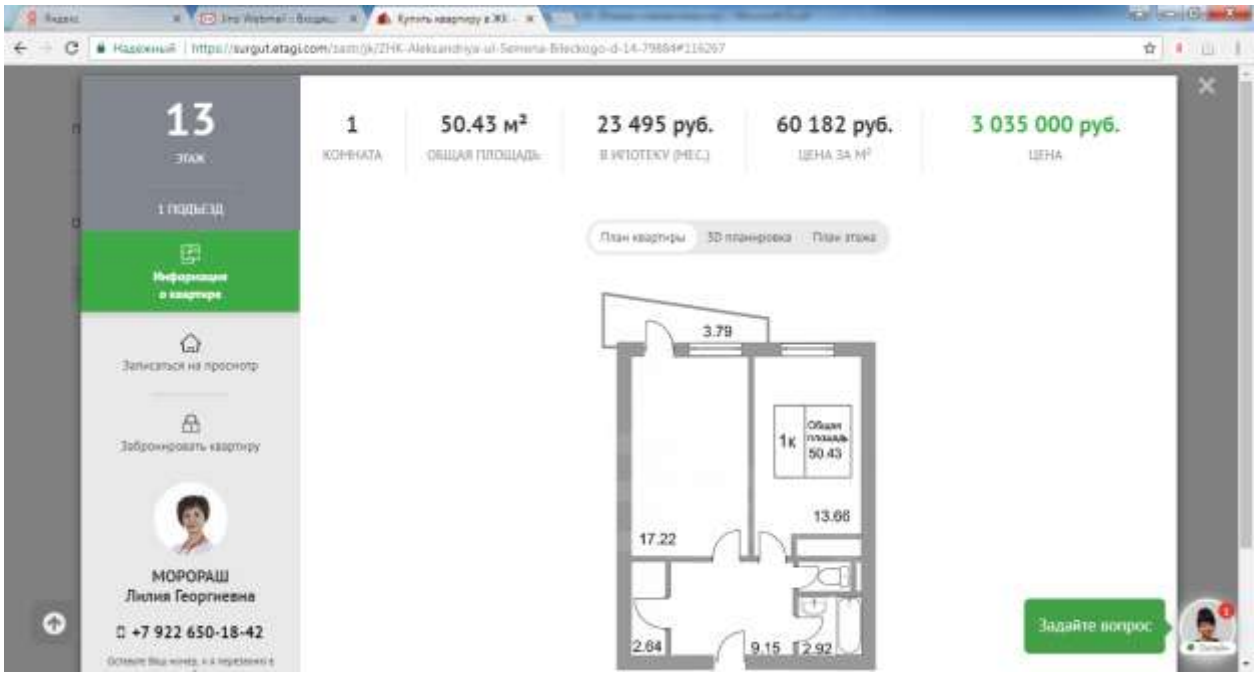
3. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884



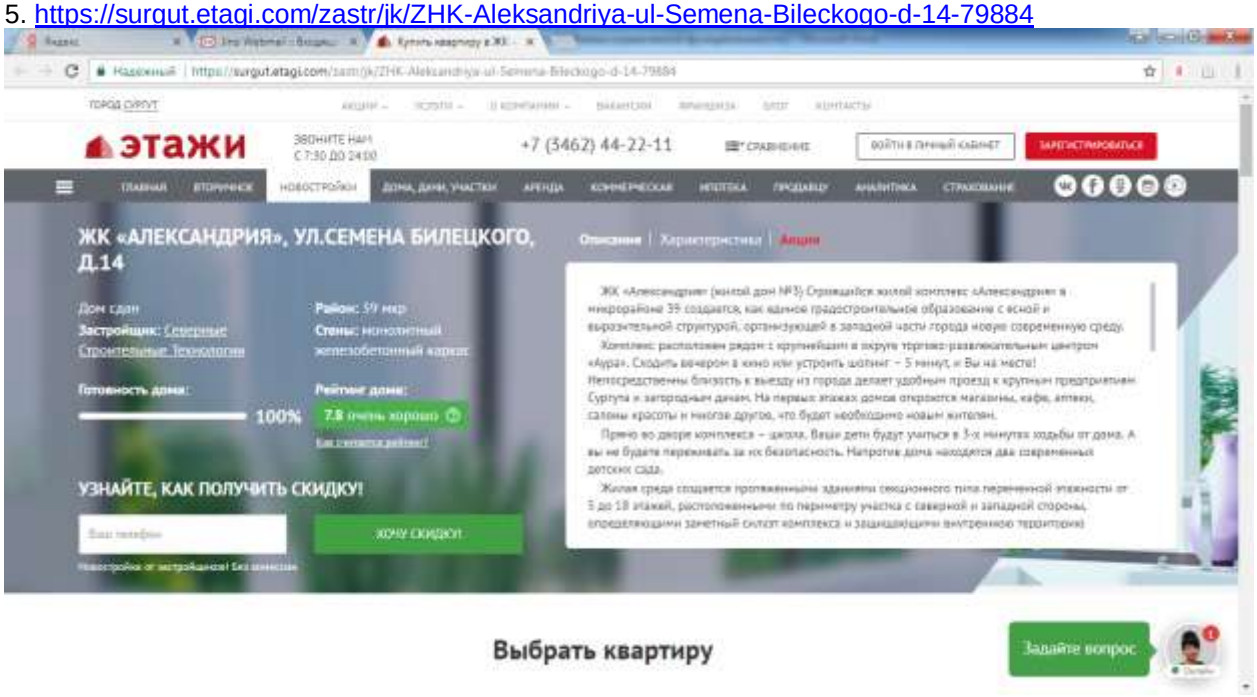


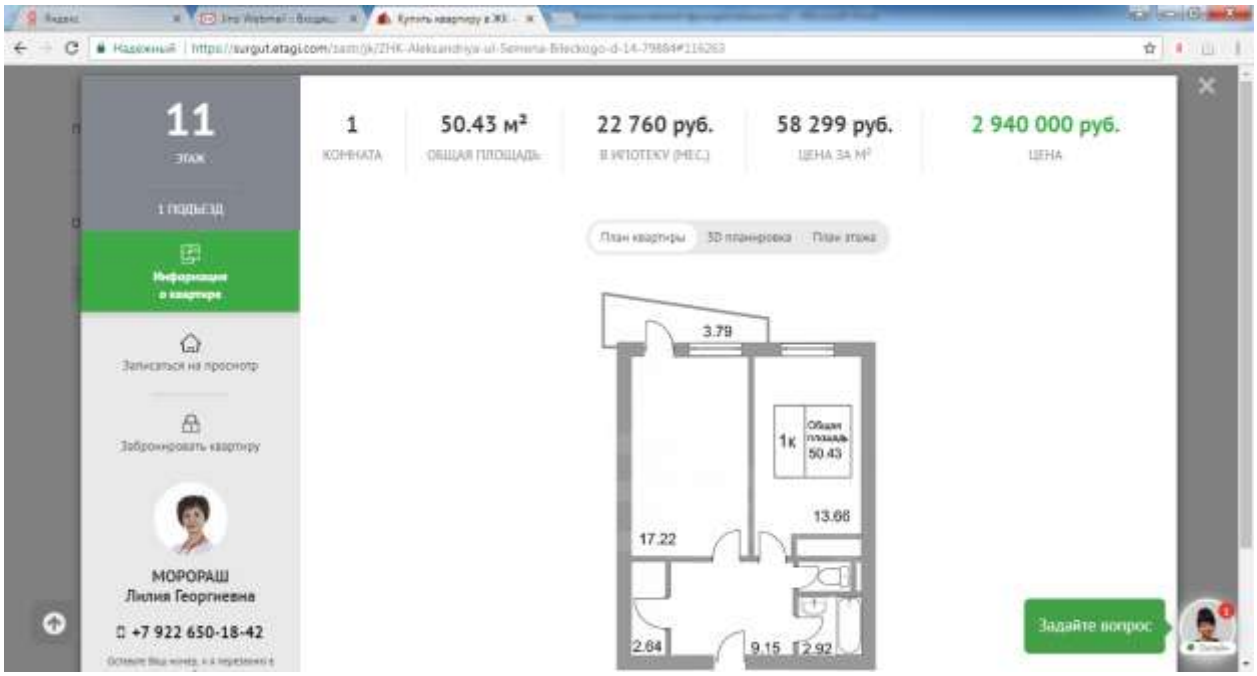
4. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884



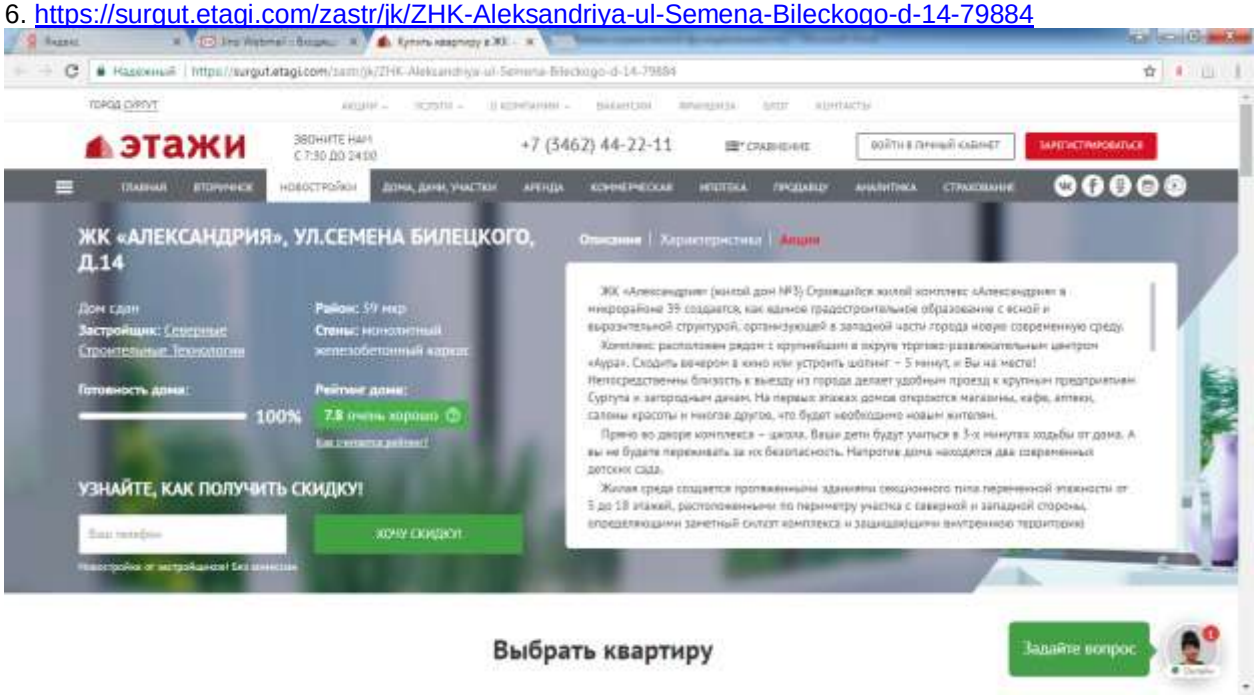


5. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884

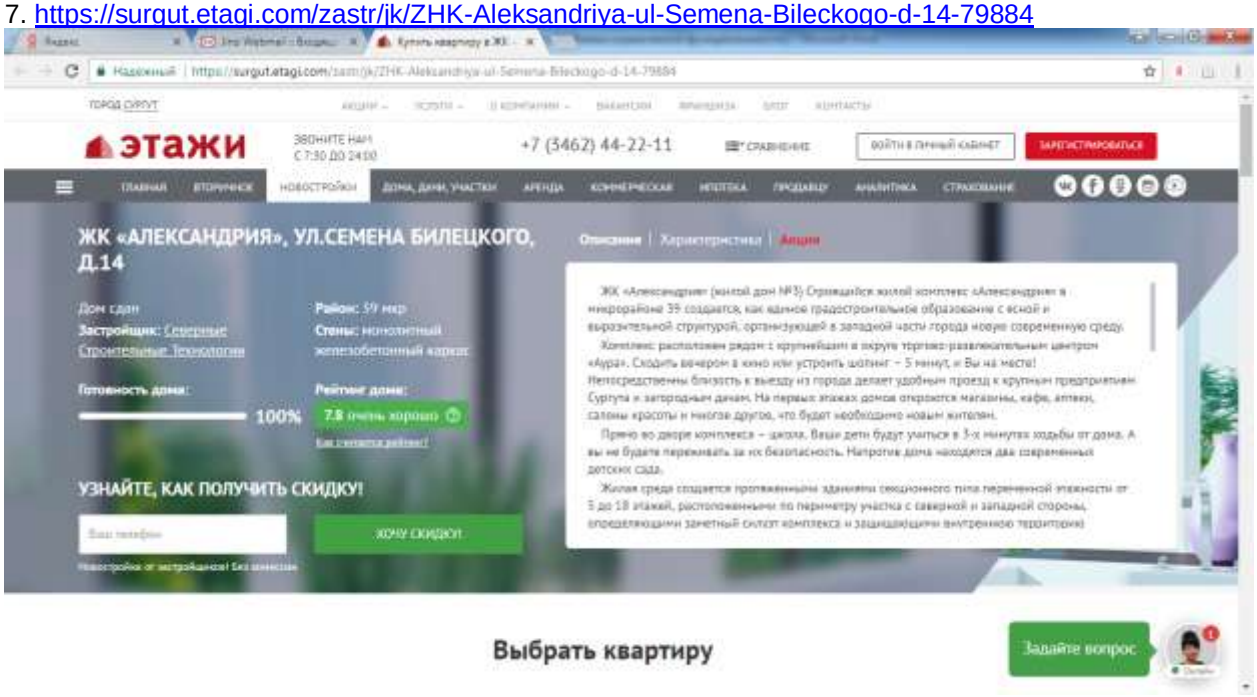


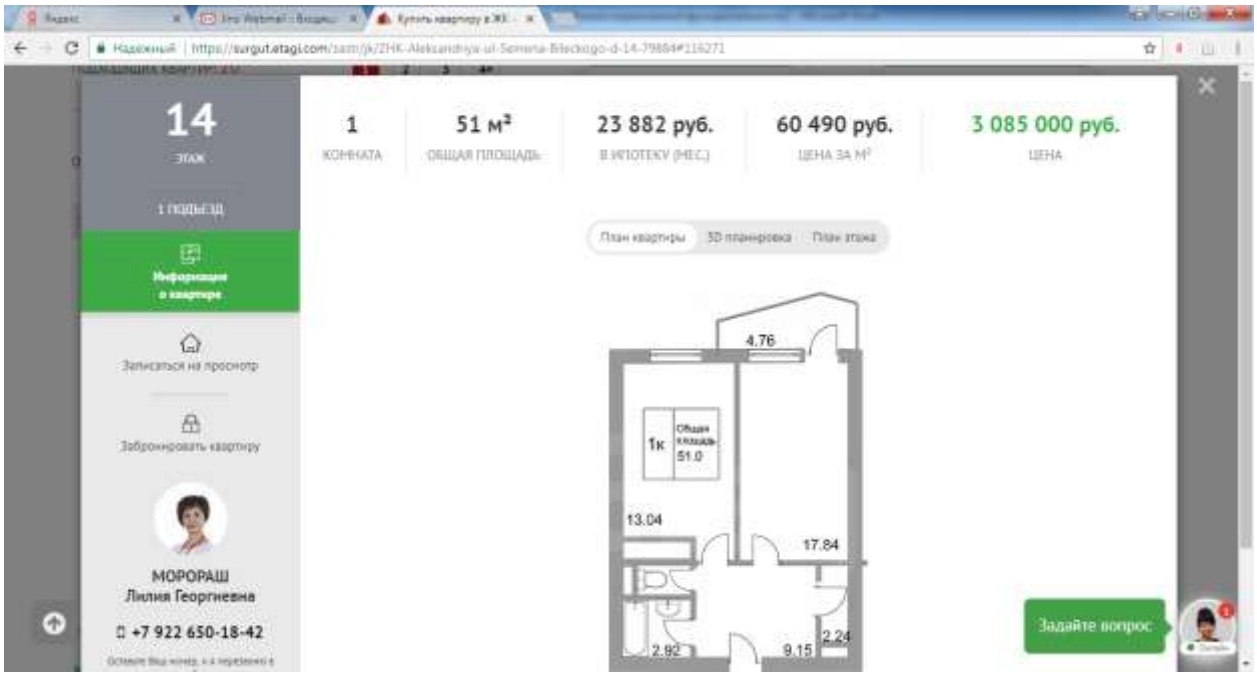


6. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884

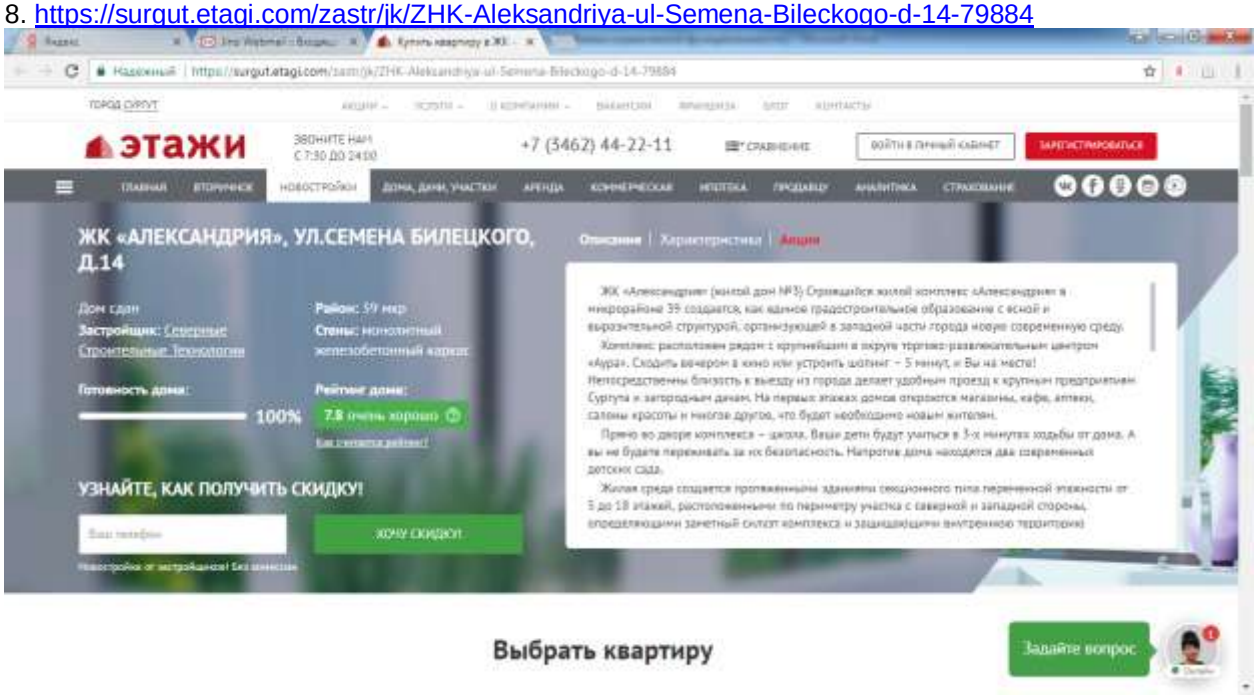


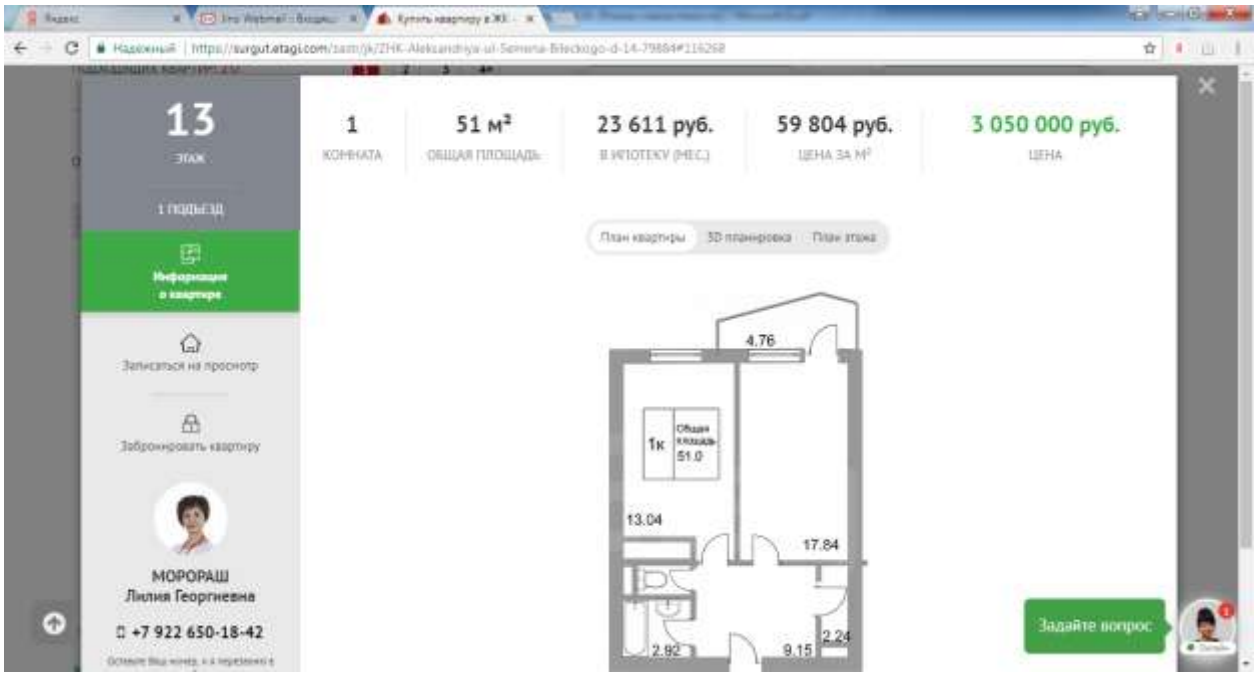
7. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884



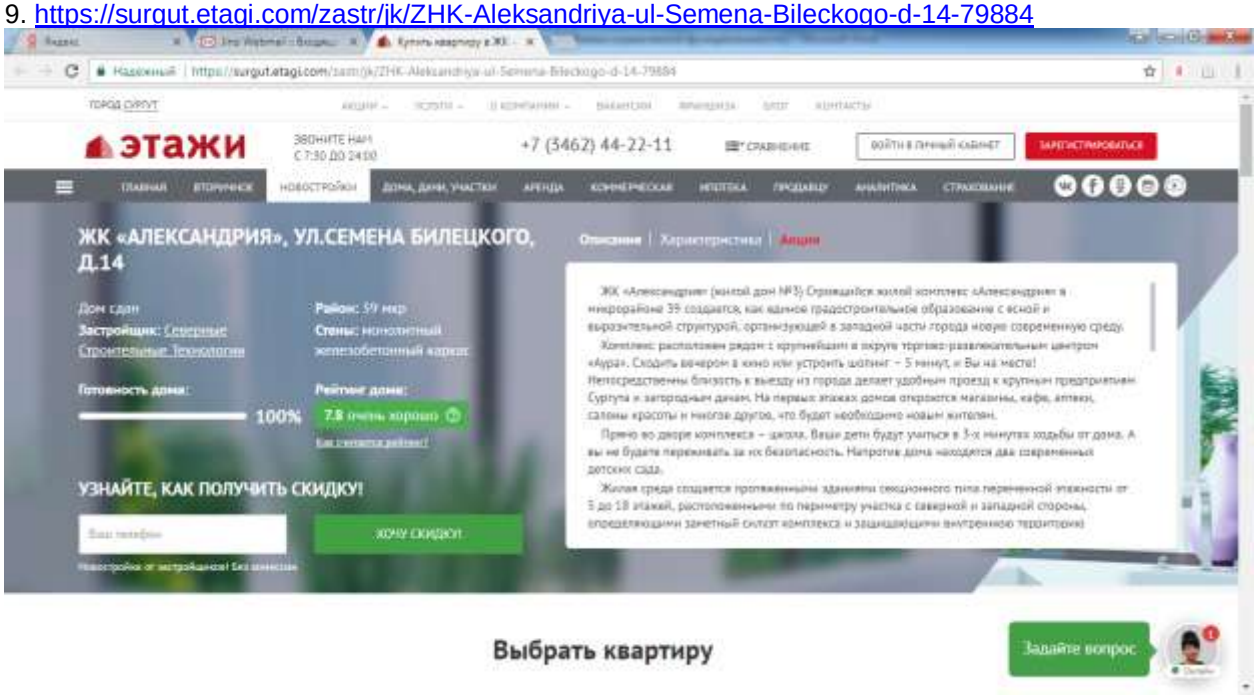


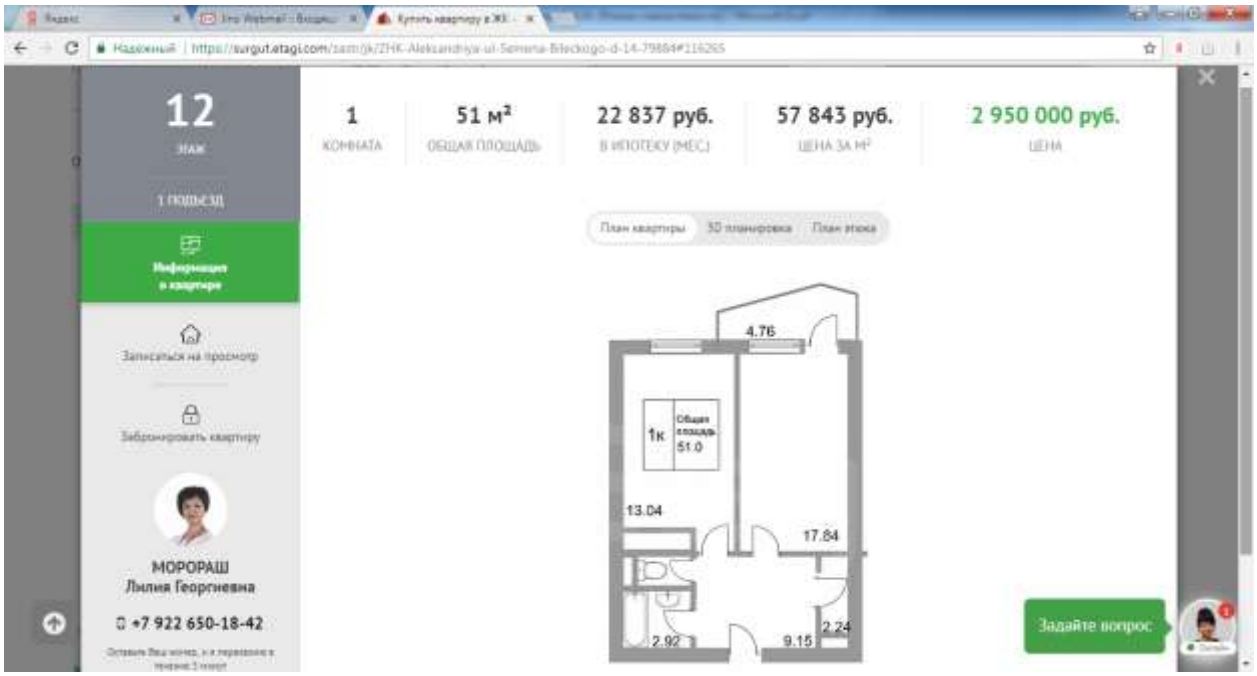
8. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884



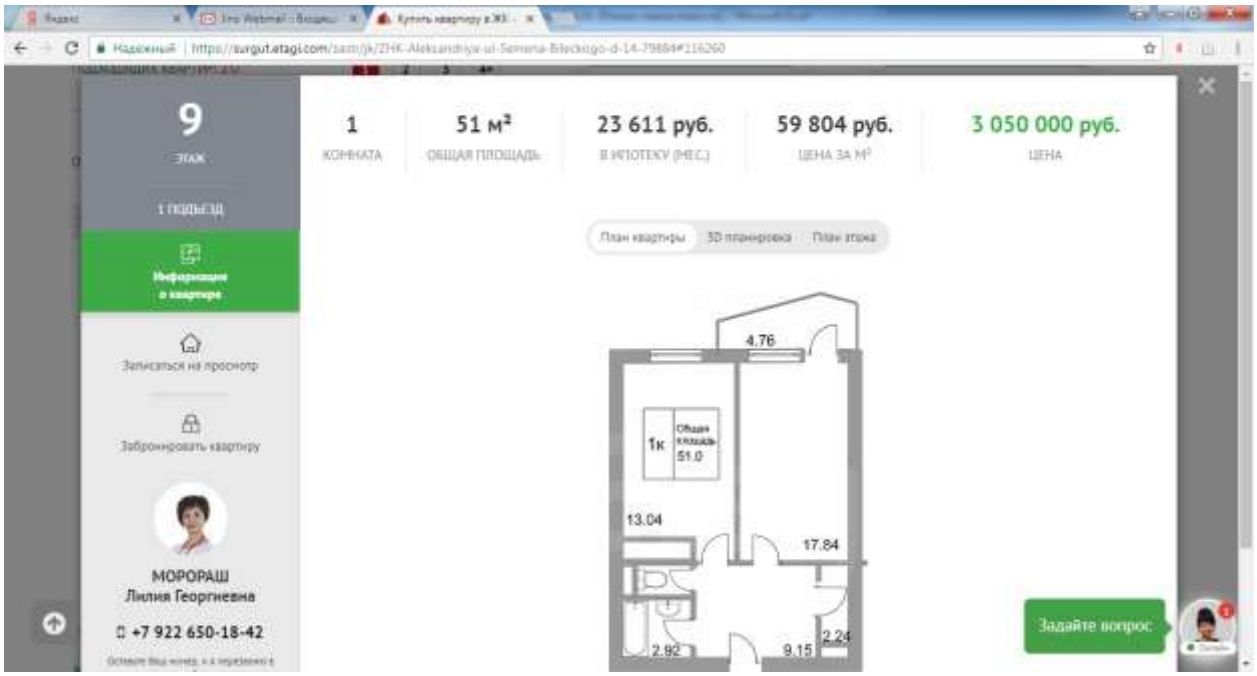


9. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884

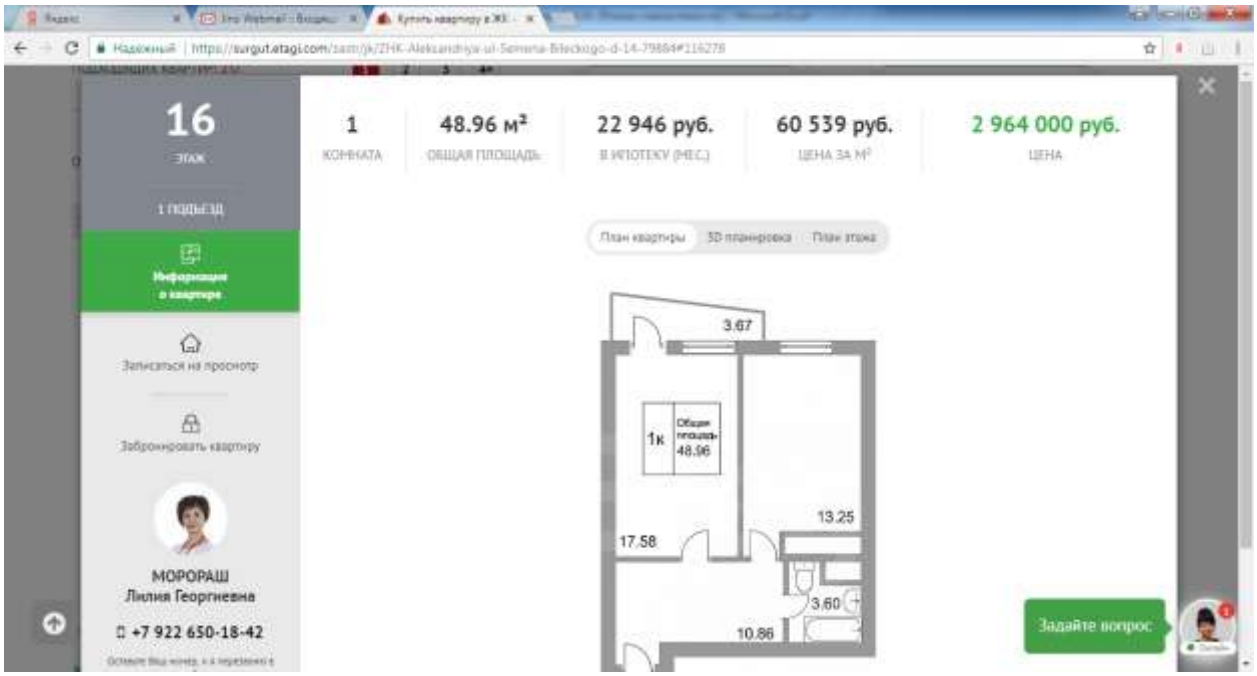




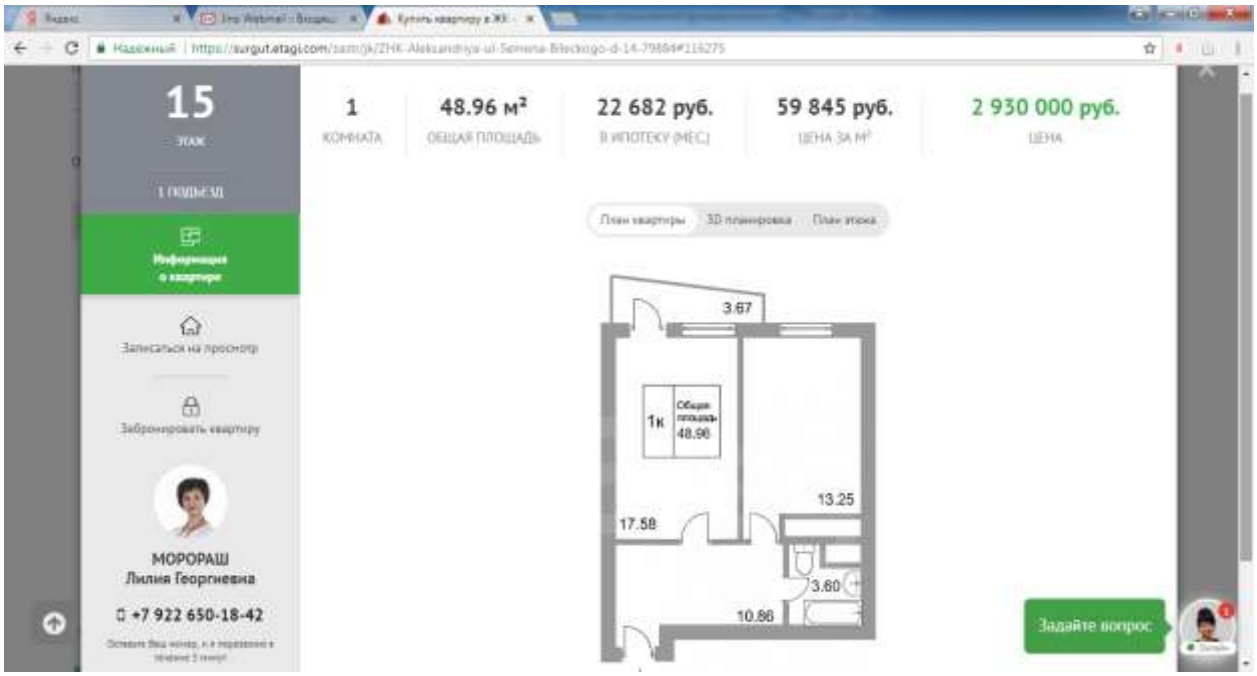
10. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884



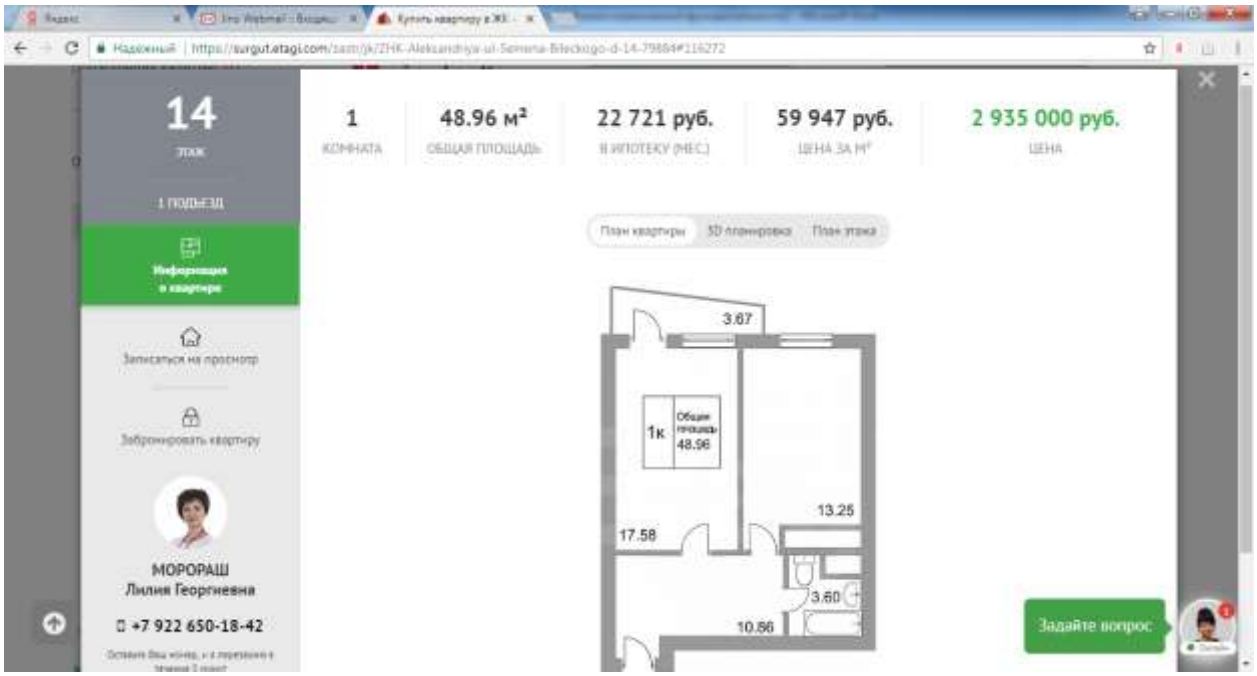
11. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884



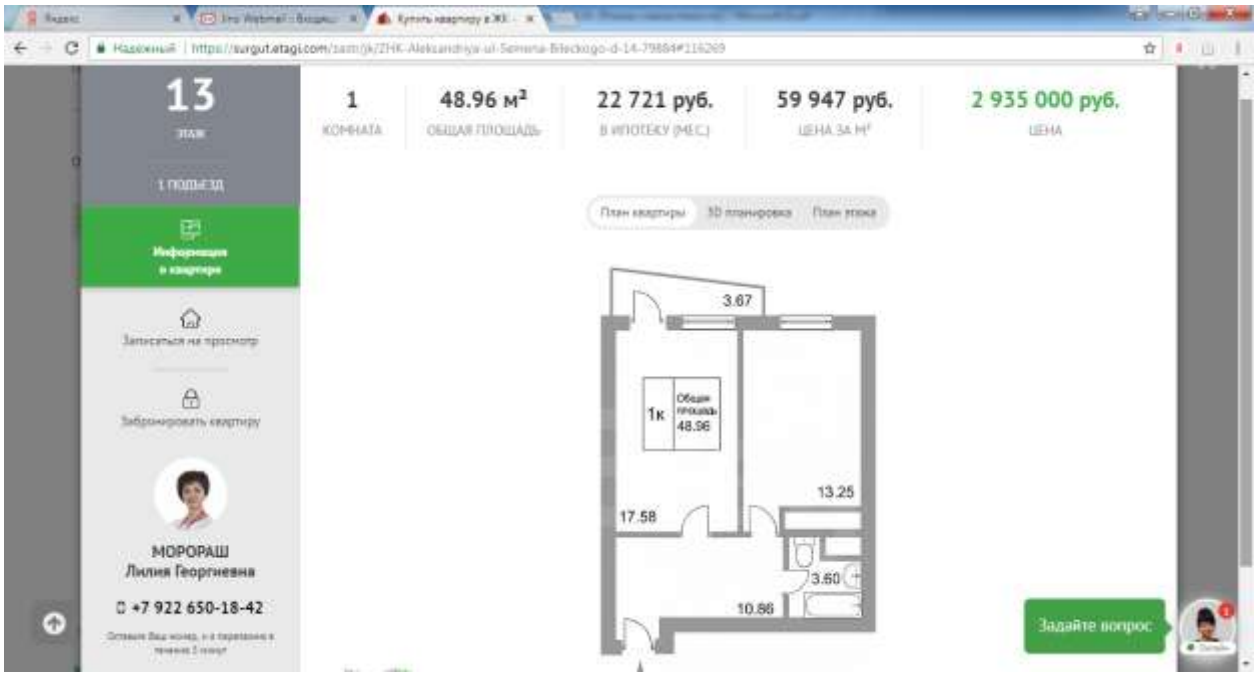
12. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884



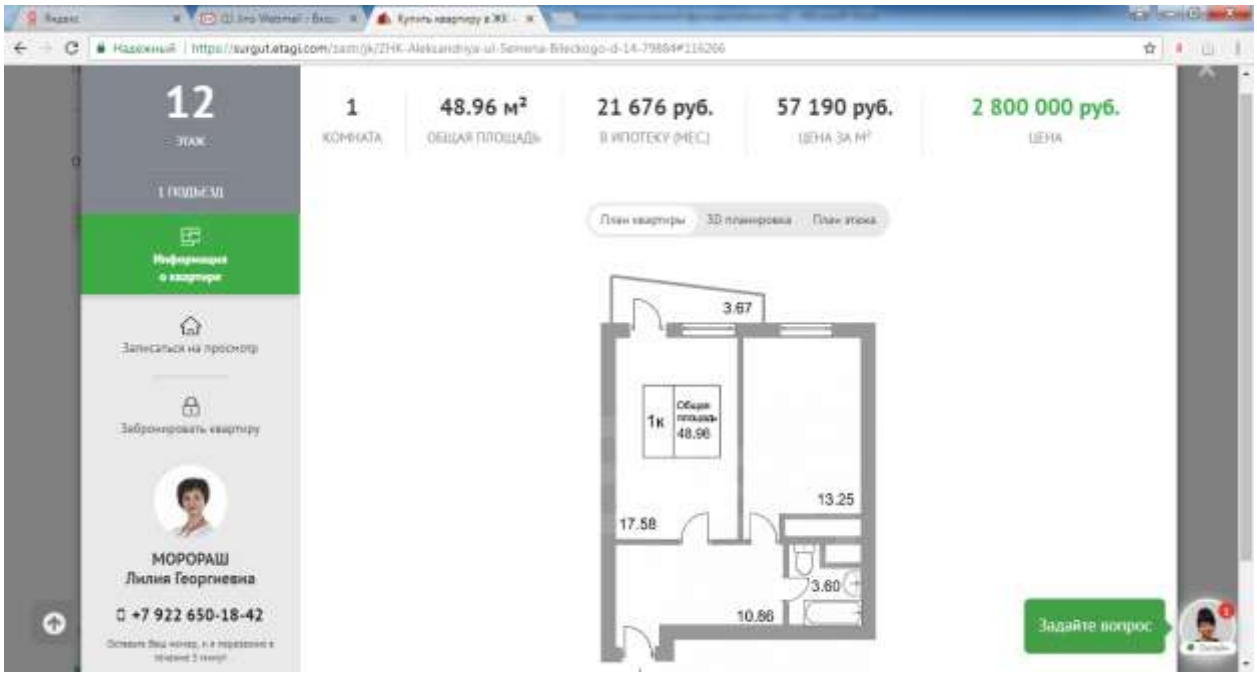
13. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884



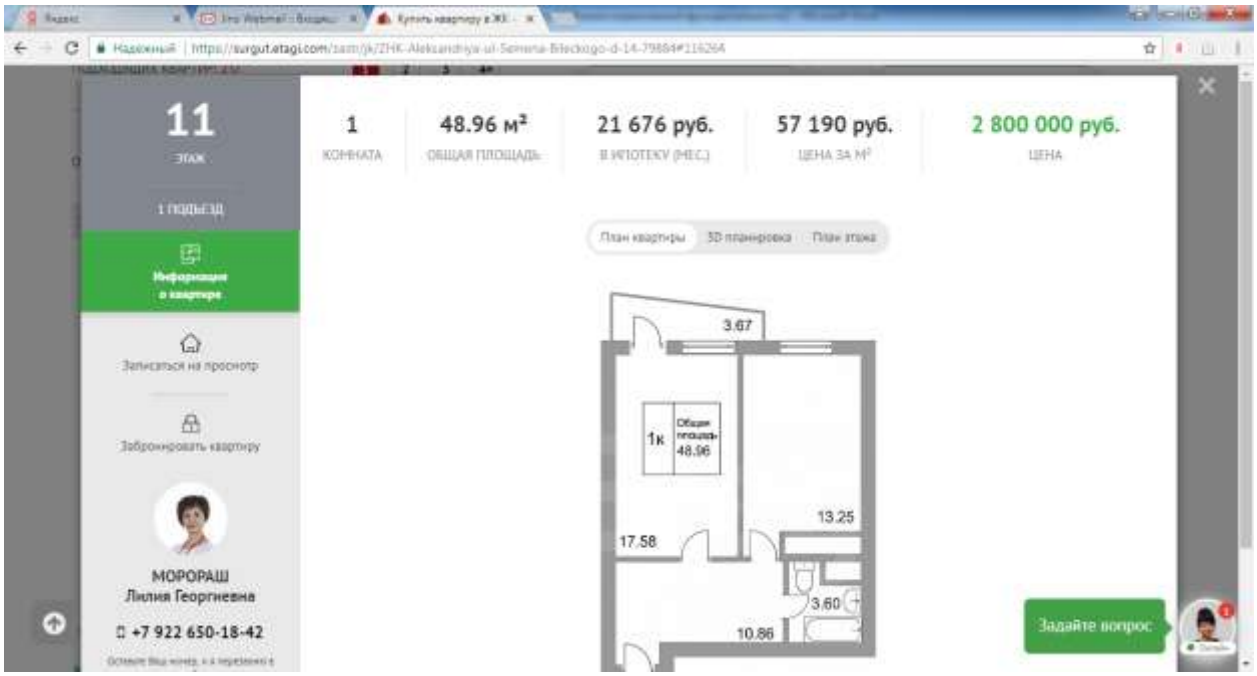
14. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884



15. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884

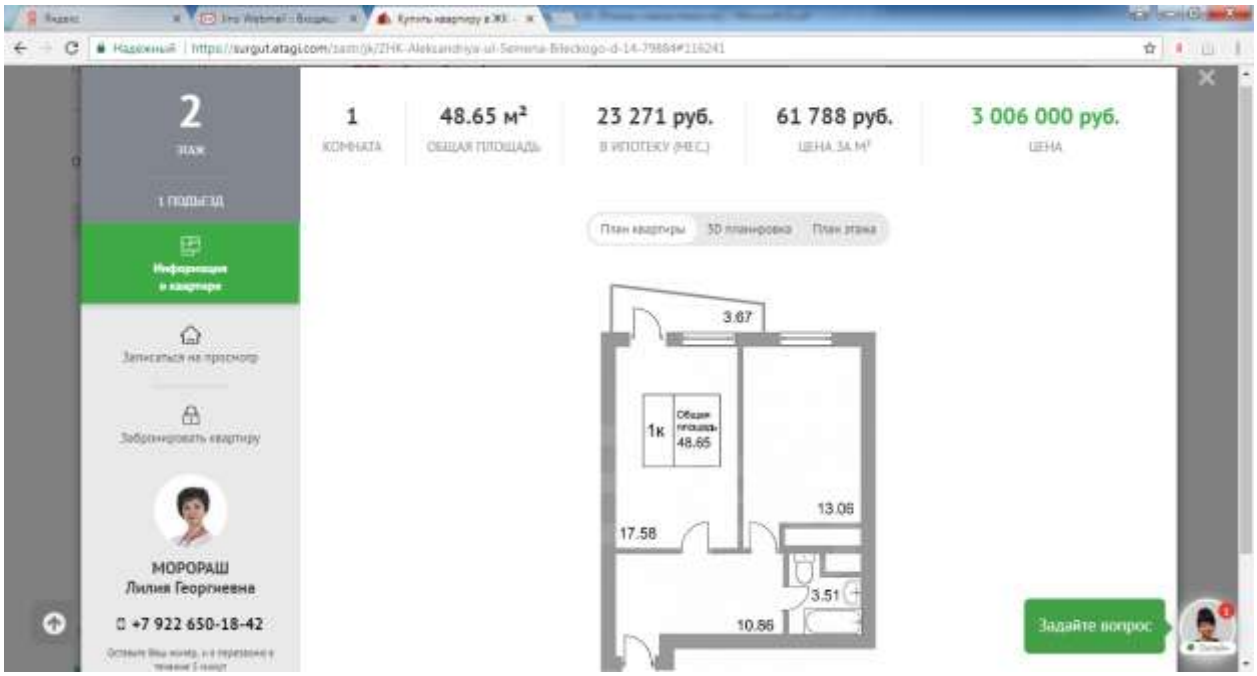


16. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884



17. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884

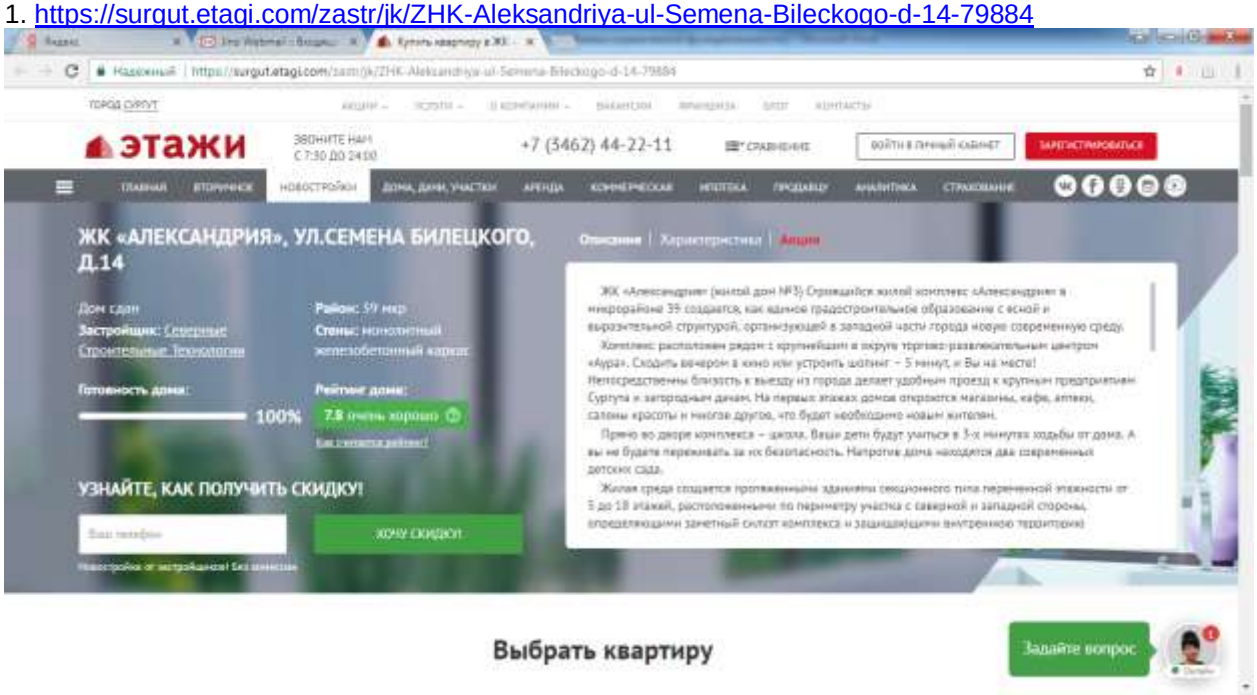
18. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884

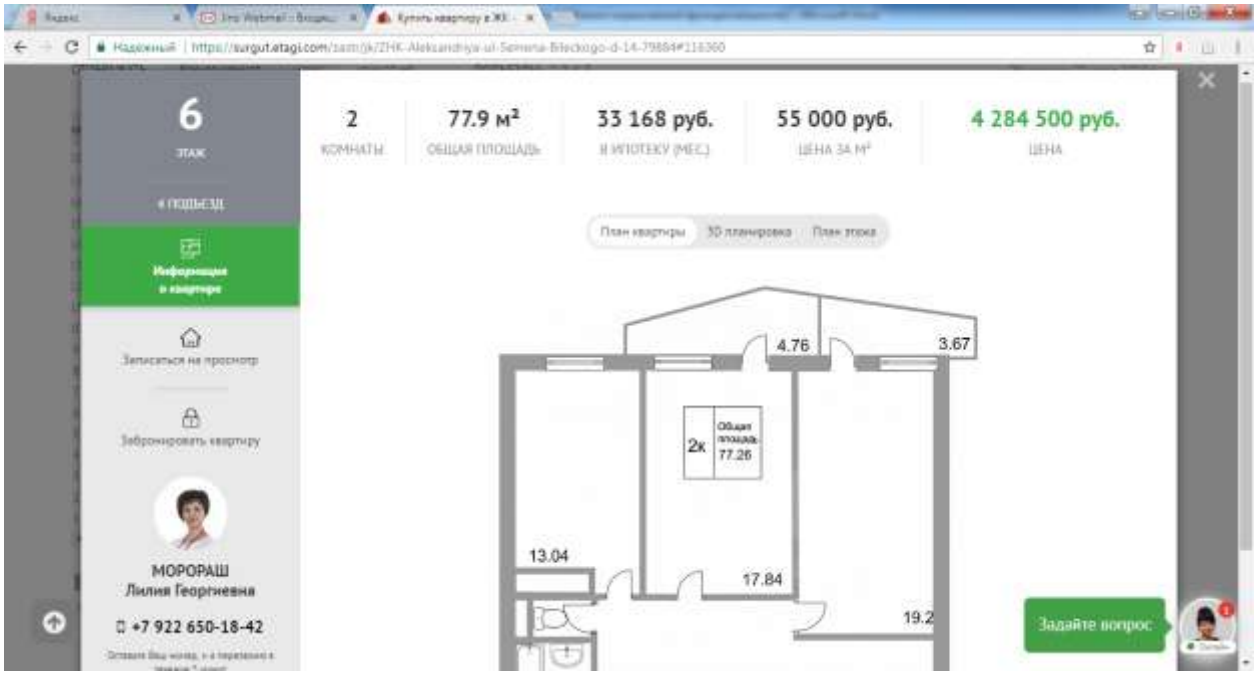


19. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884

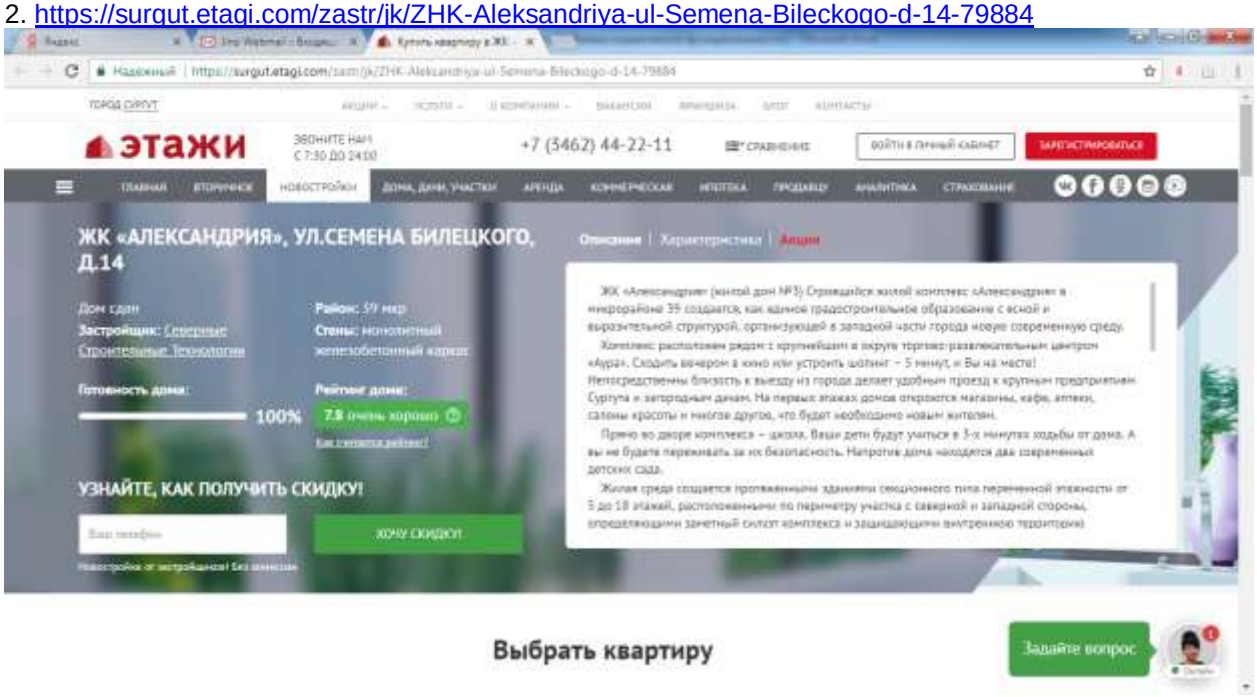
Двухкомнатные квартиры

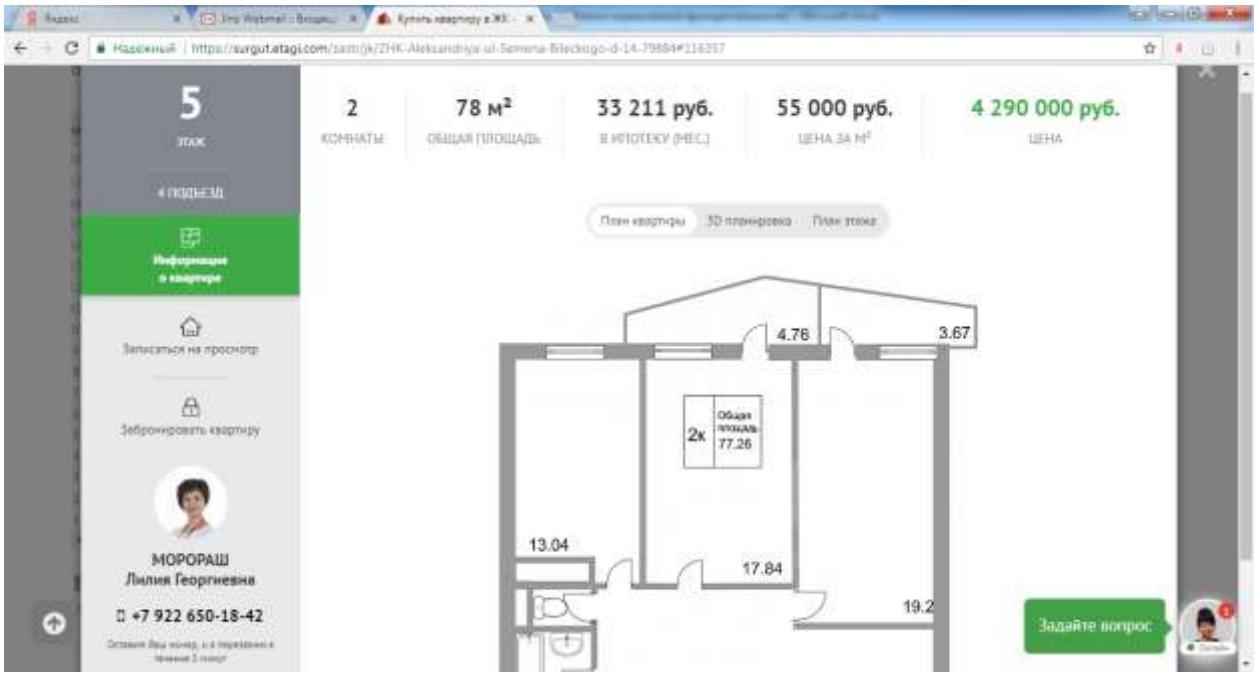
1. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884



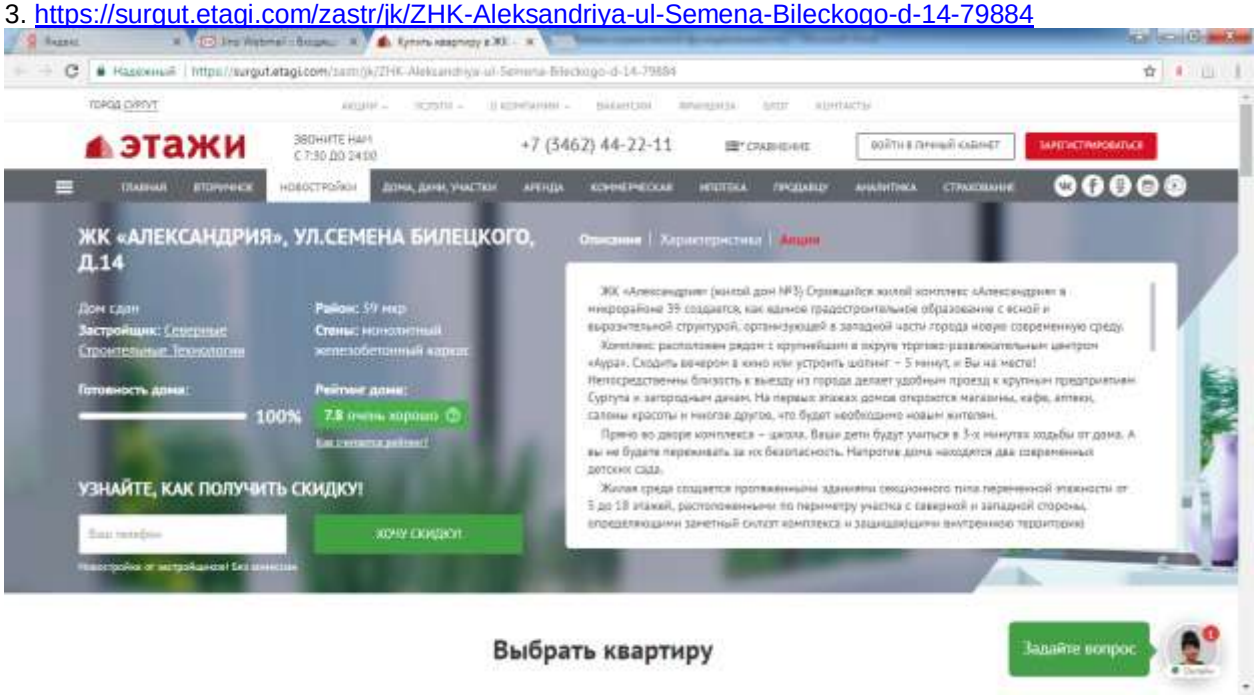


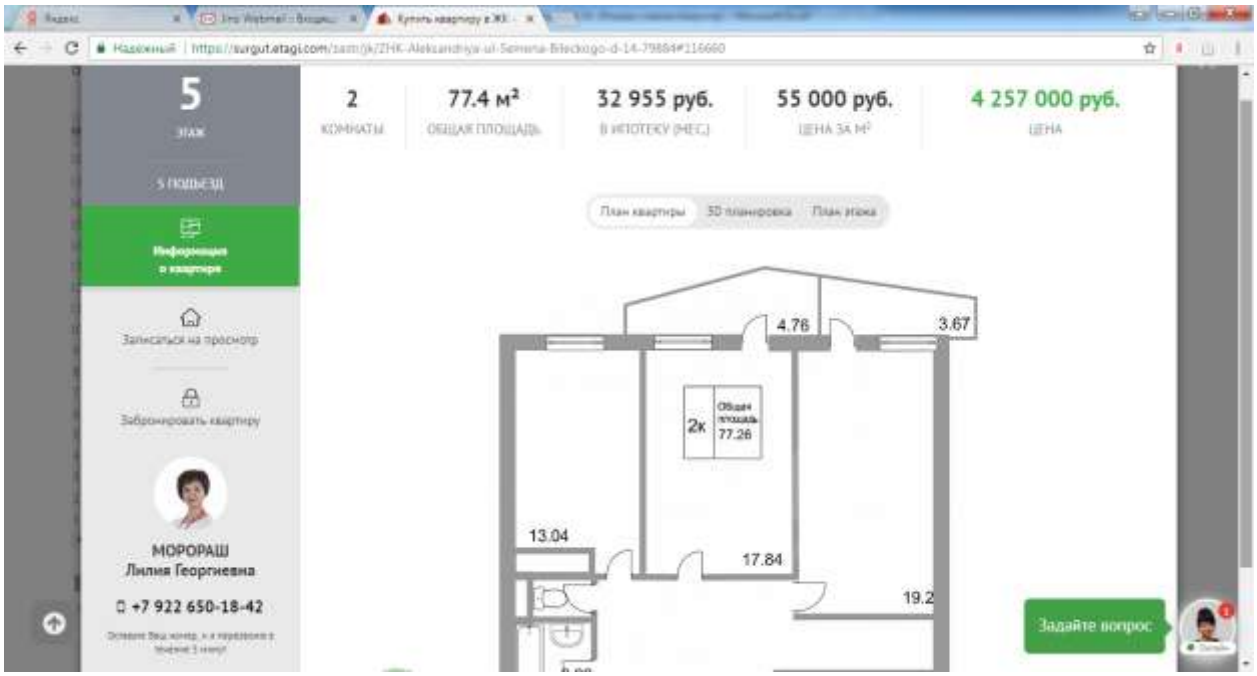
2. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884



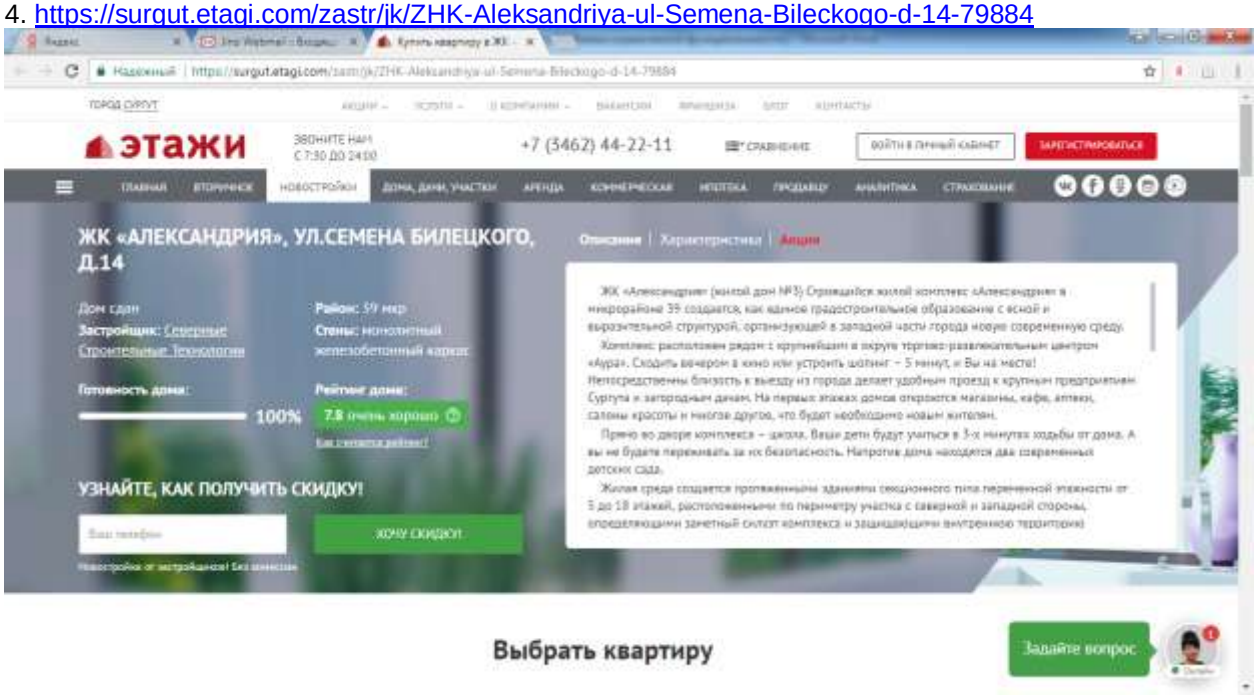


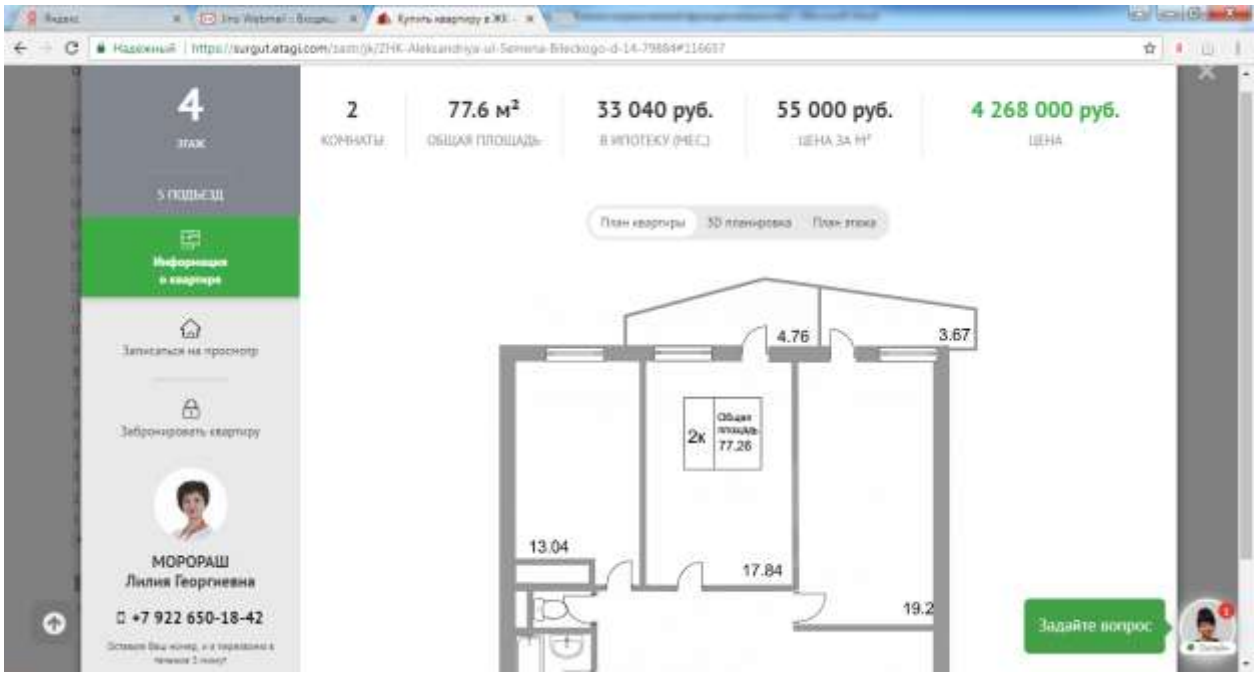
3. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884



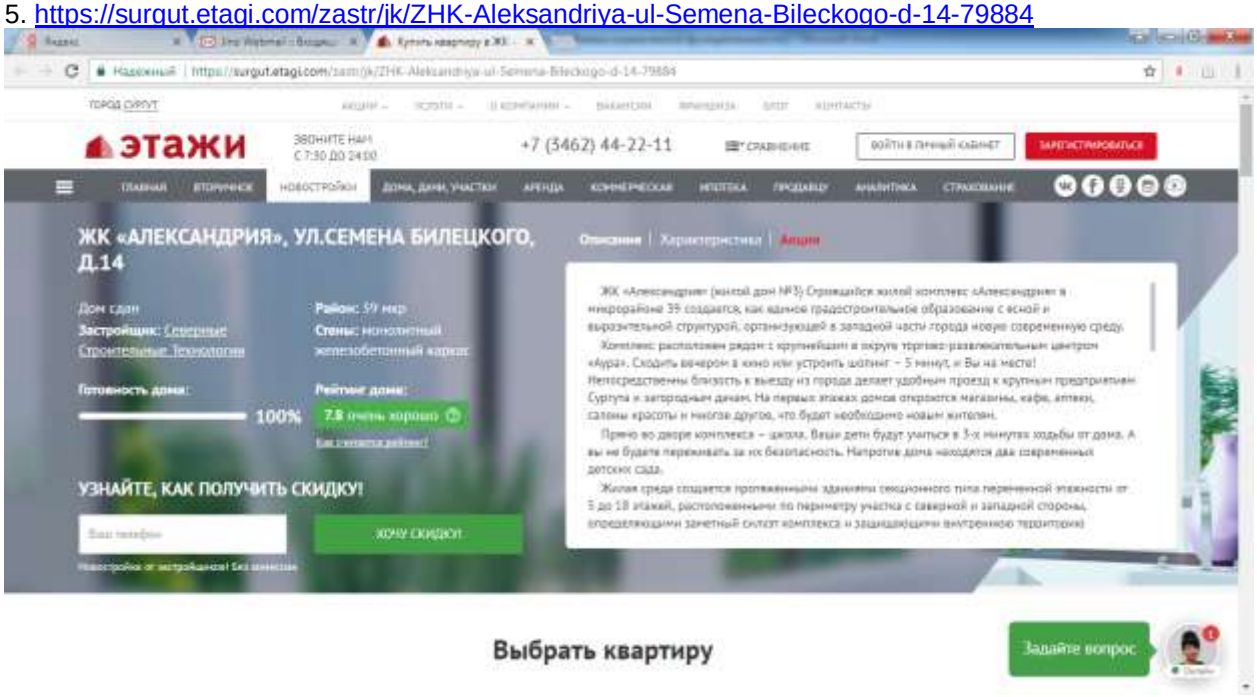


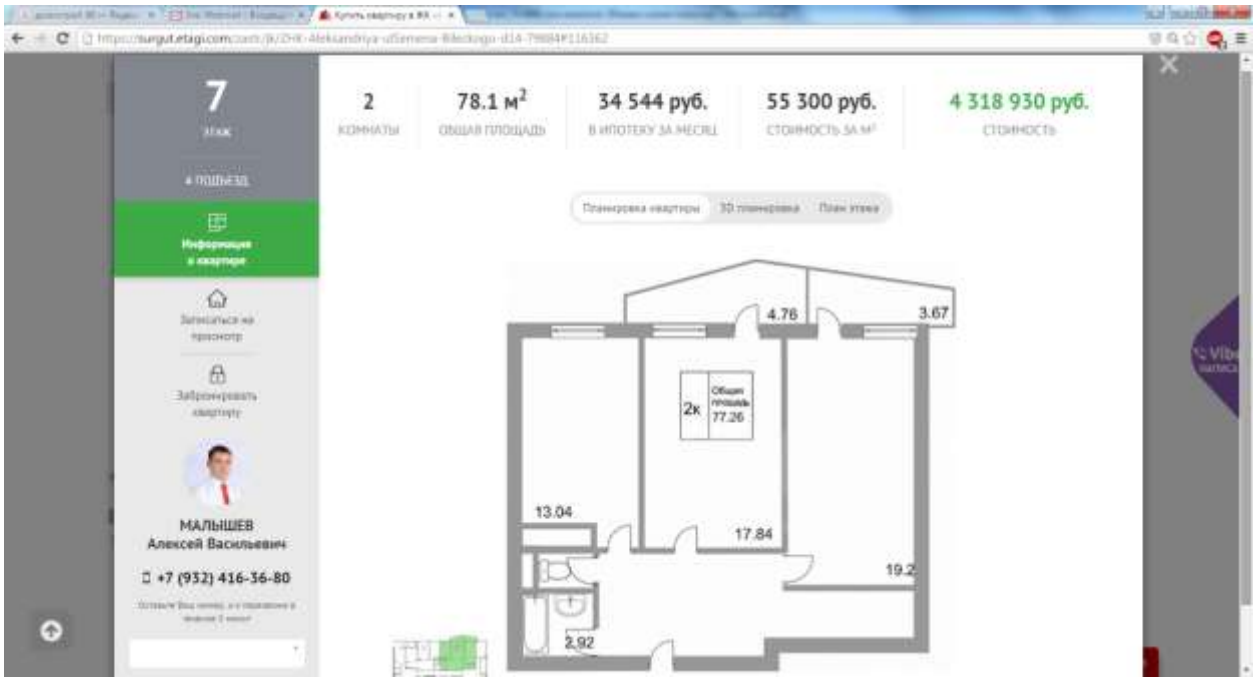
4. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884



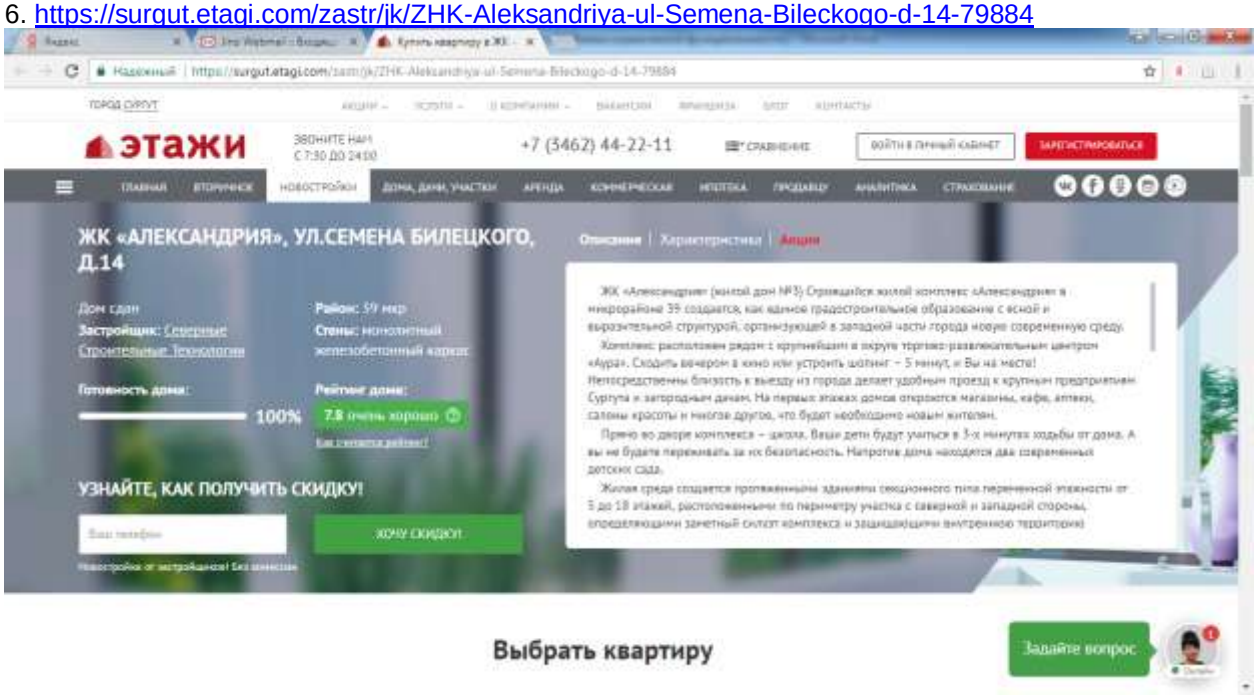


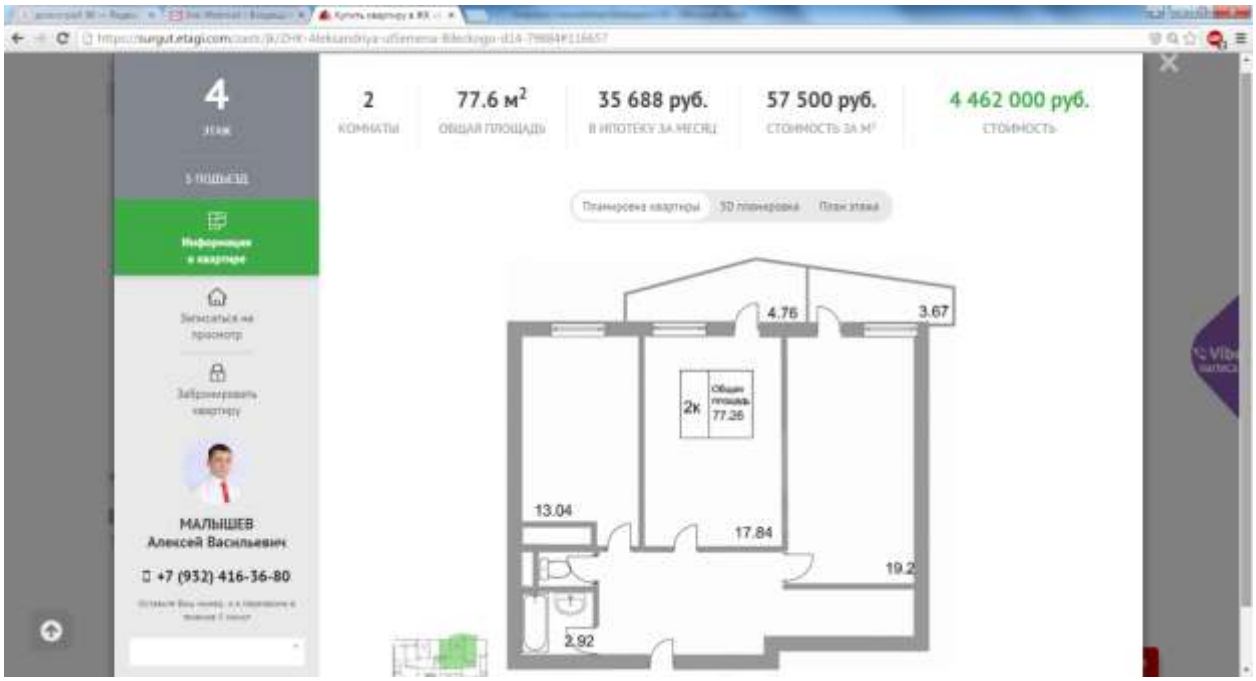
5. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884



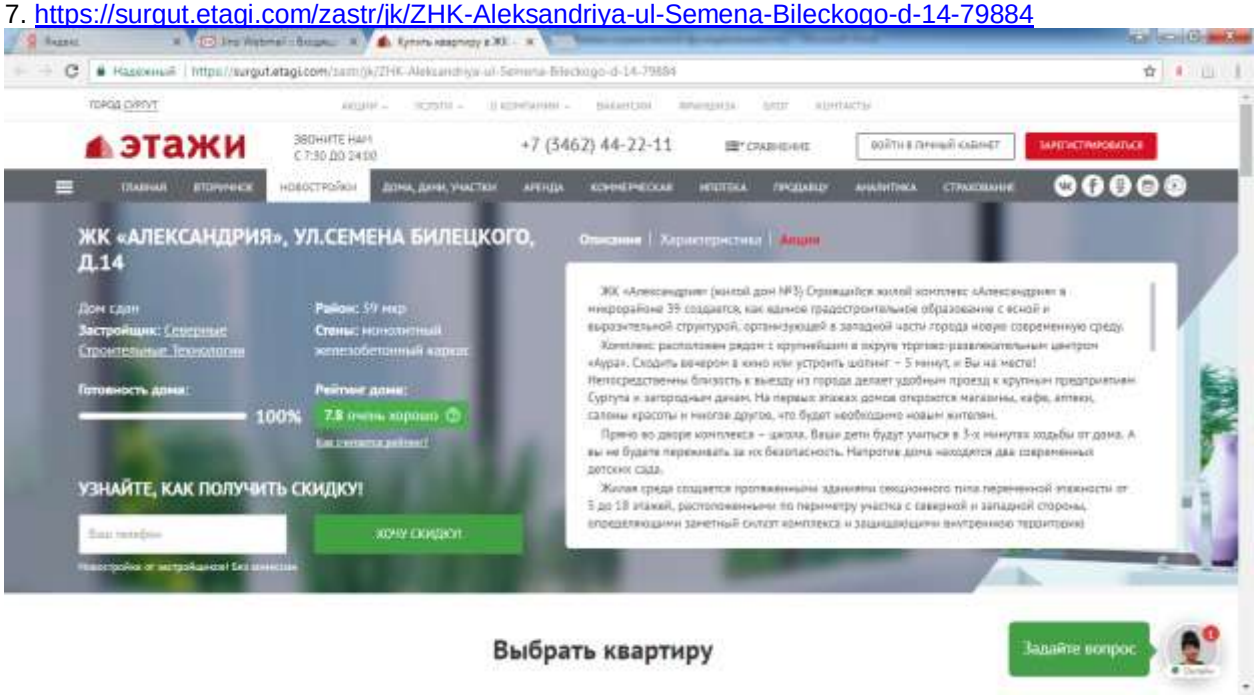


6. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884

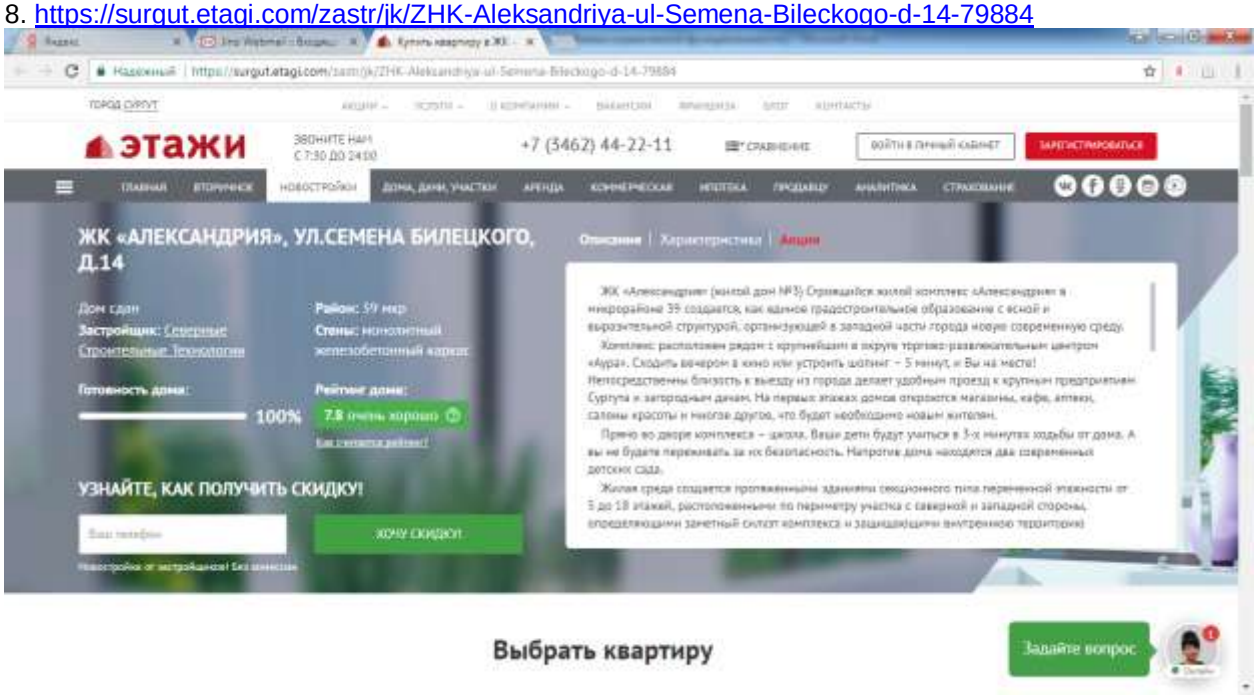


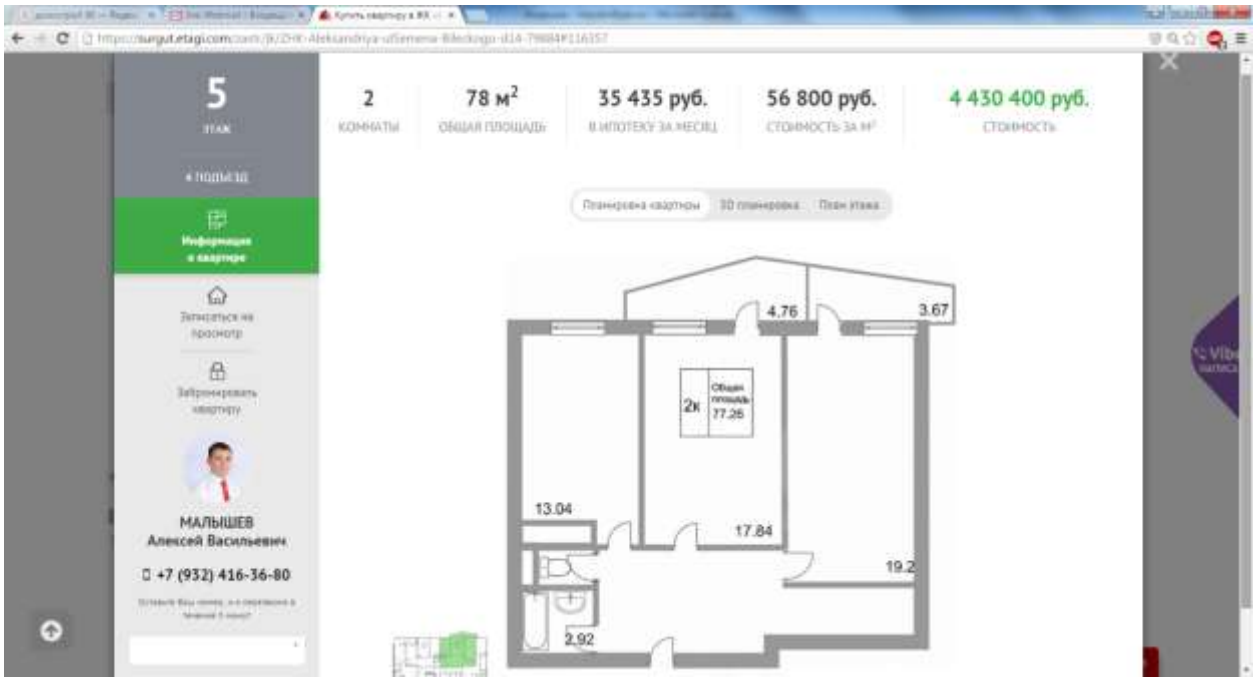


7. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884



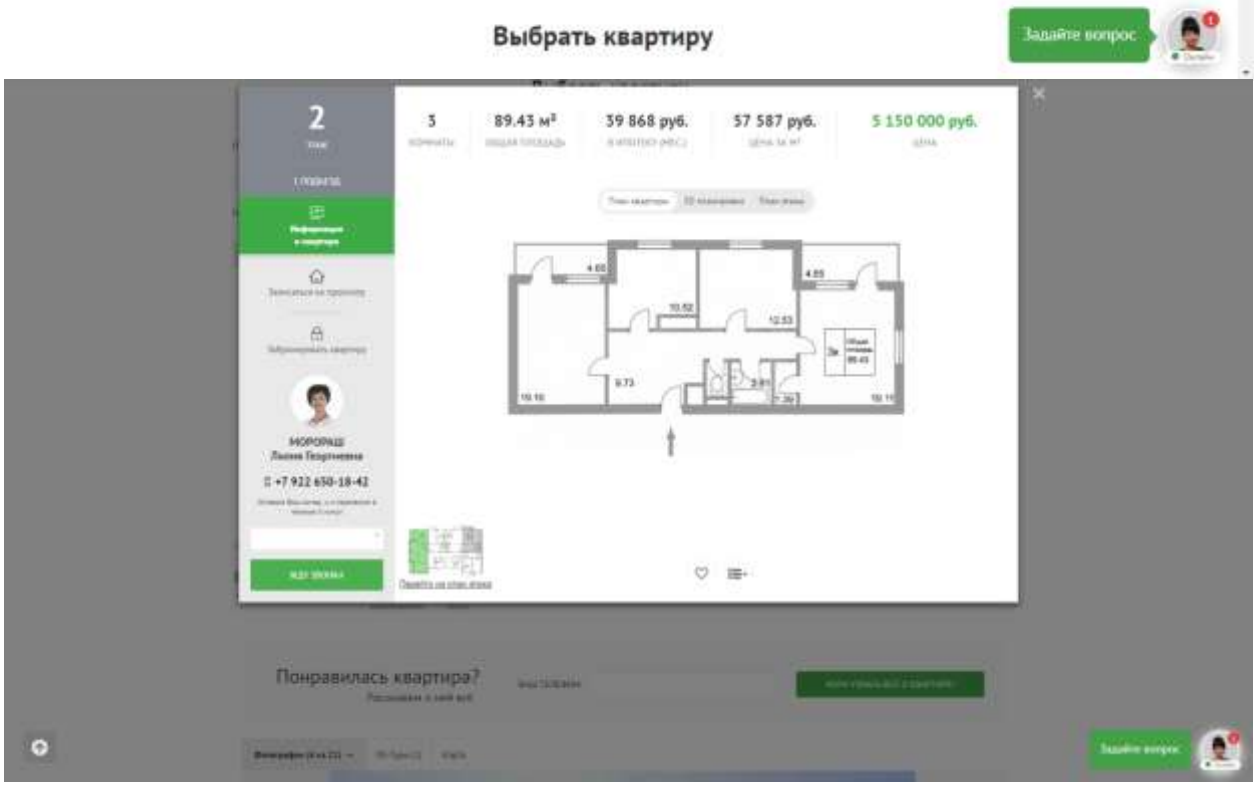
8. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884



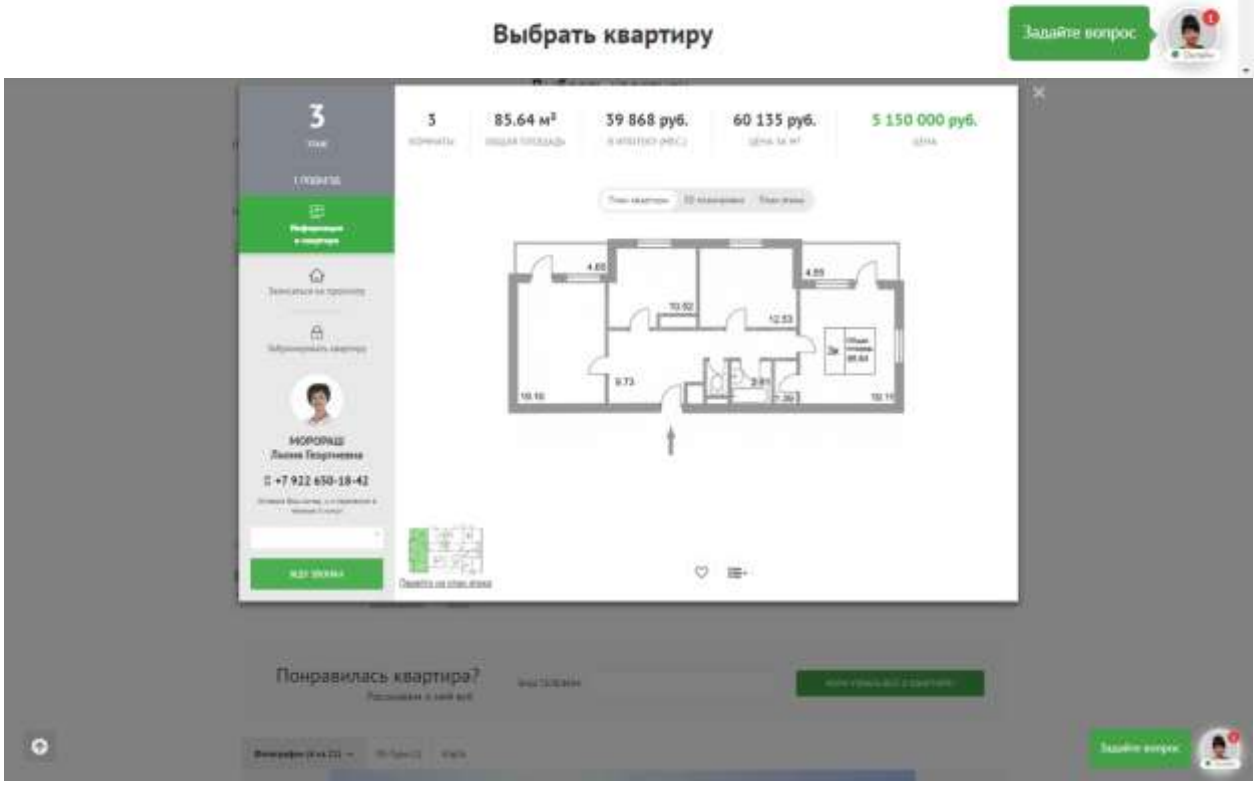


Трехкомнатные квартиры

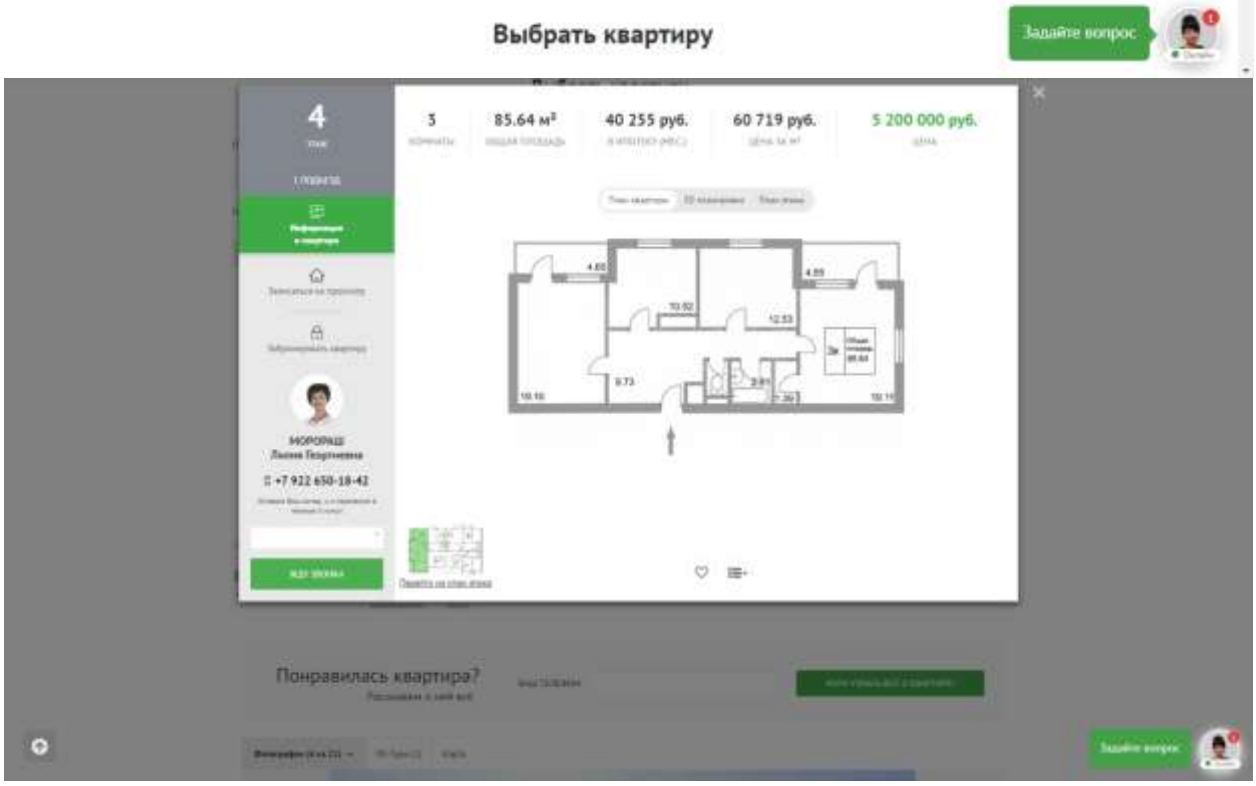
1. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884



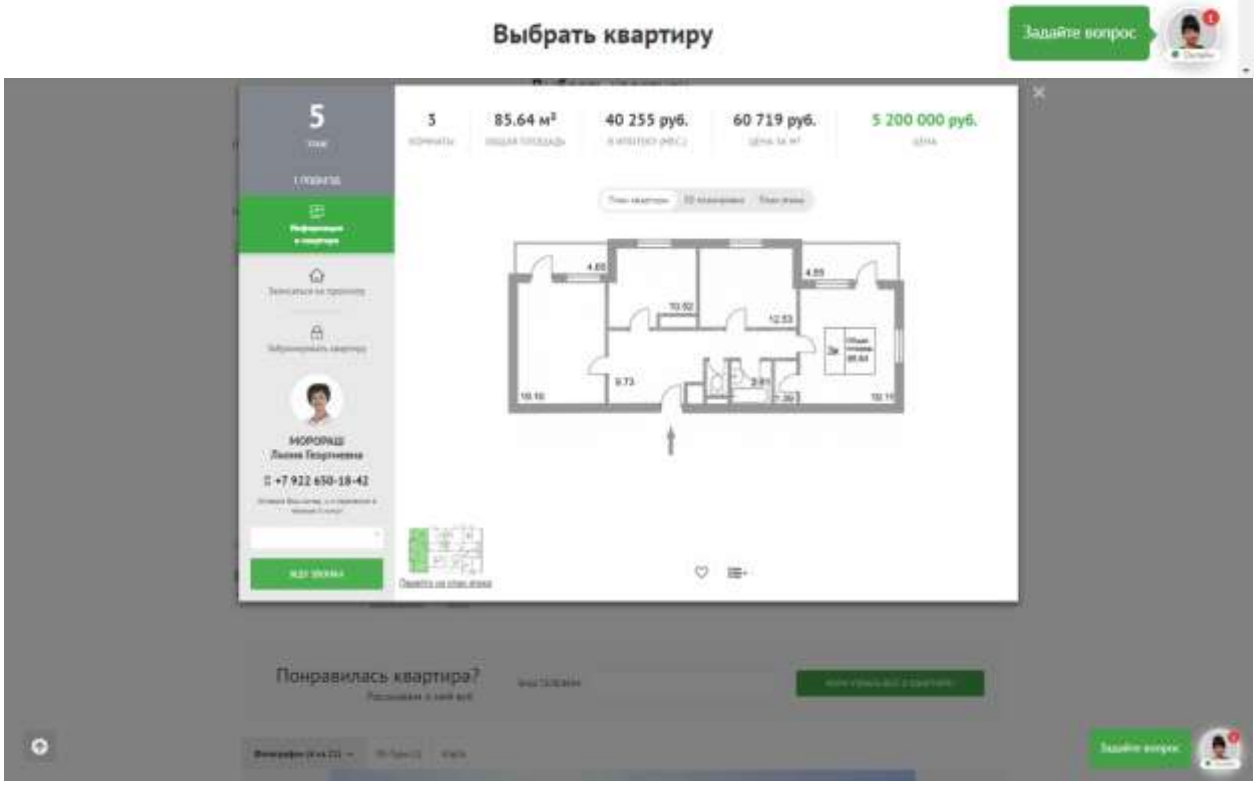
2. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884#116370



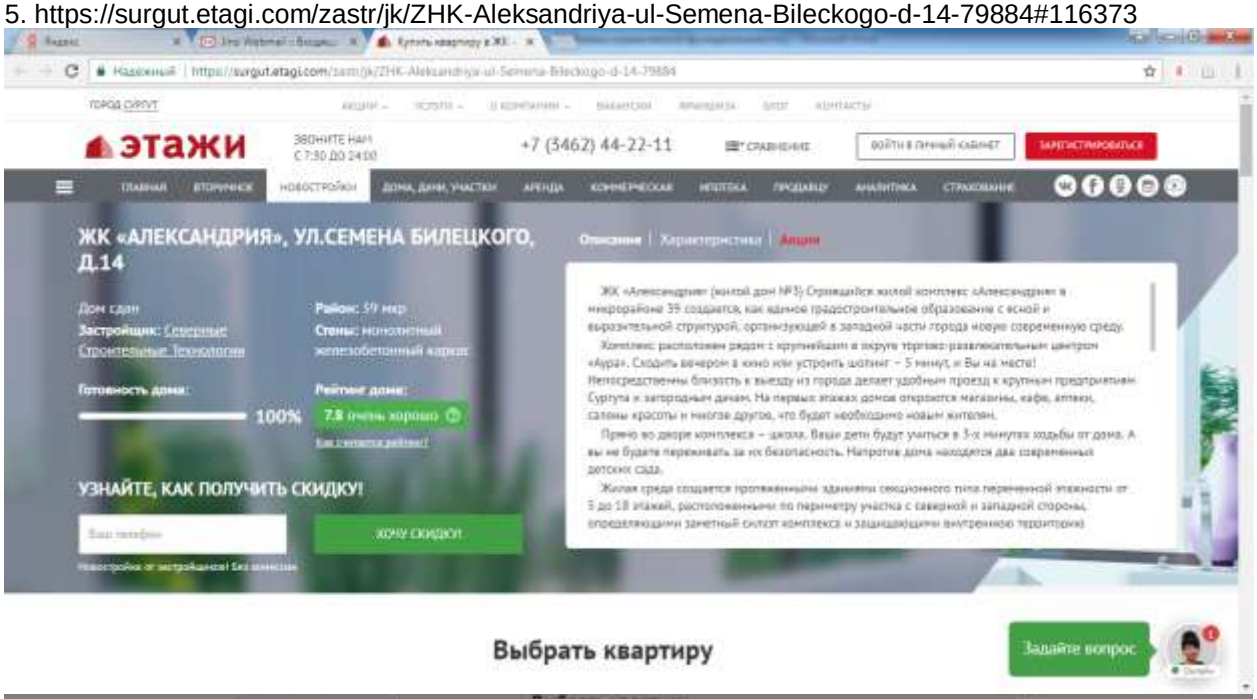
3. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884#116371

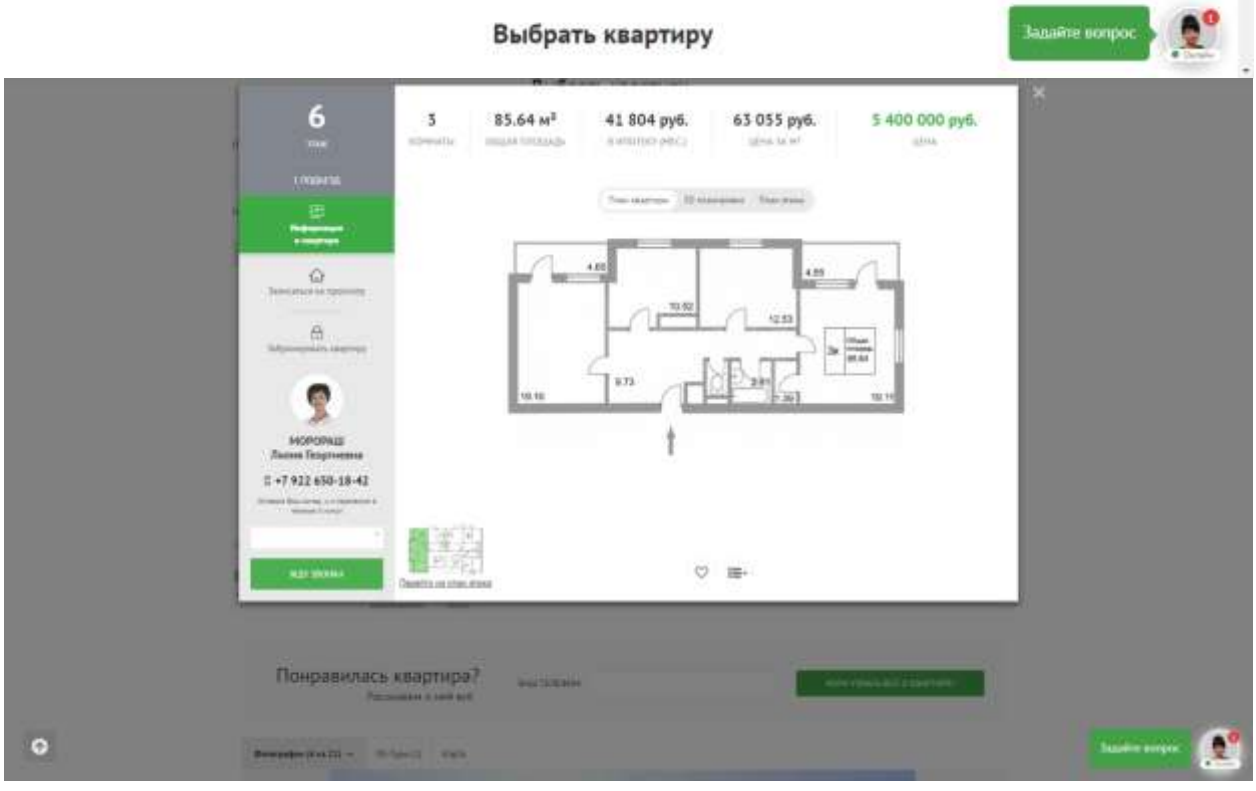


4. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884#116372

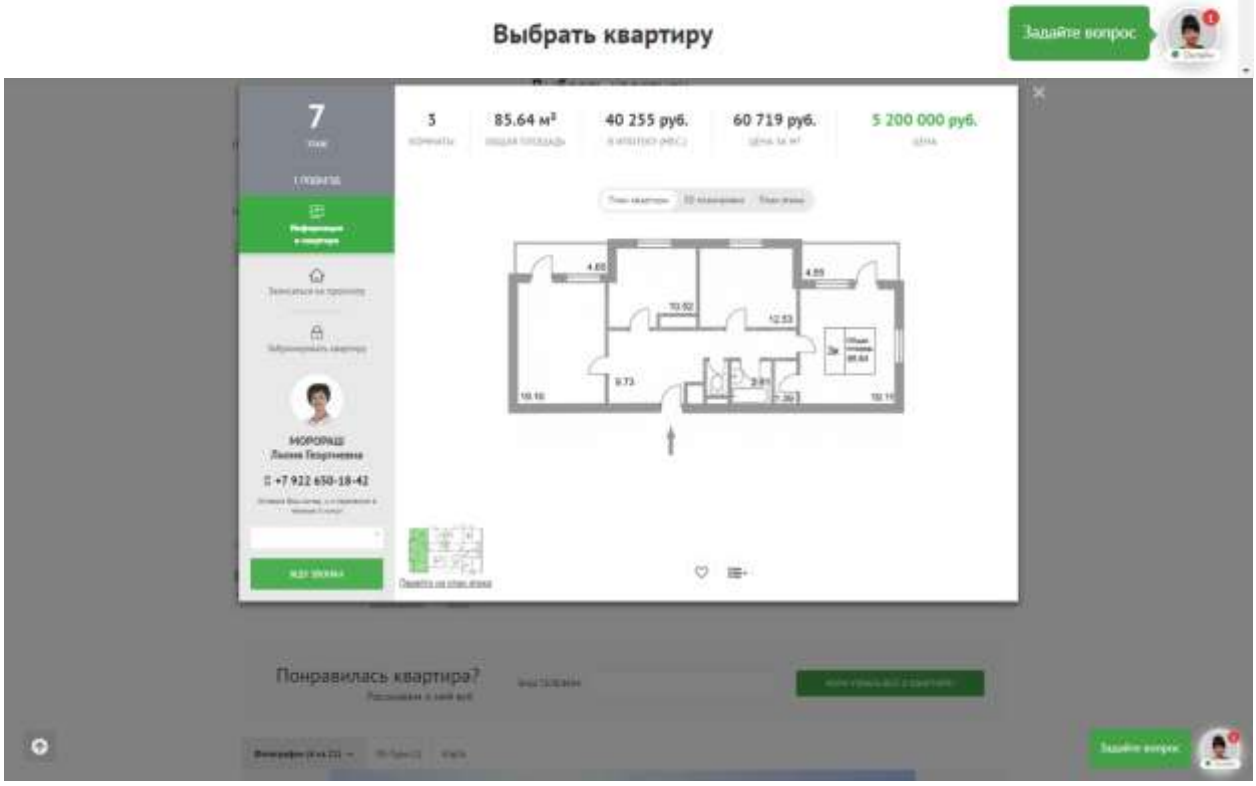


5. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884#116373

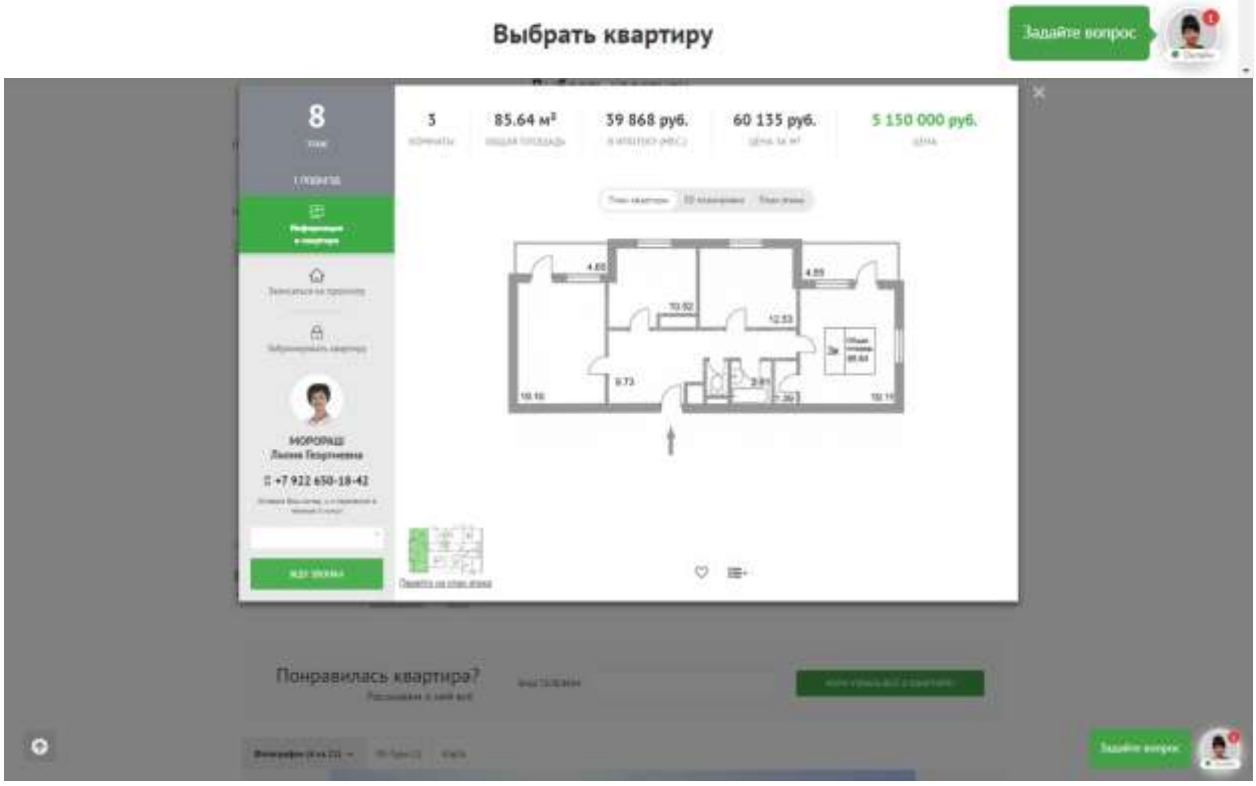




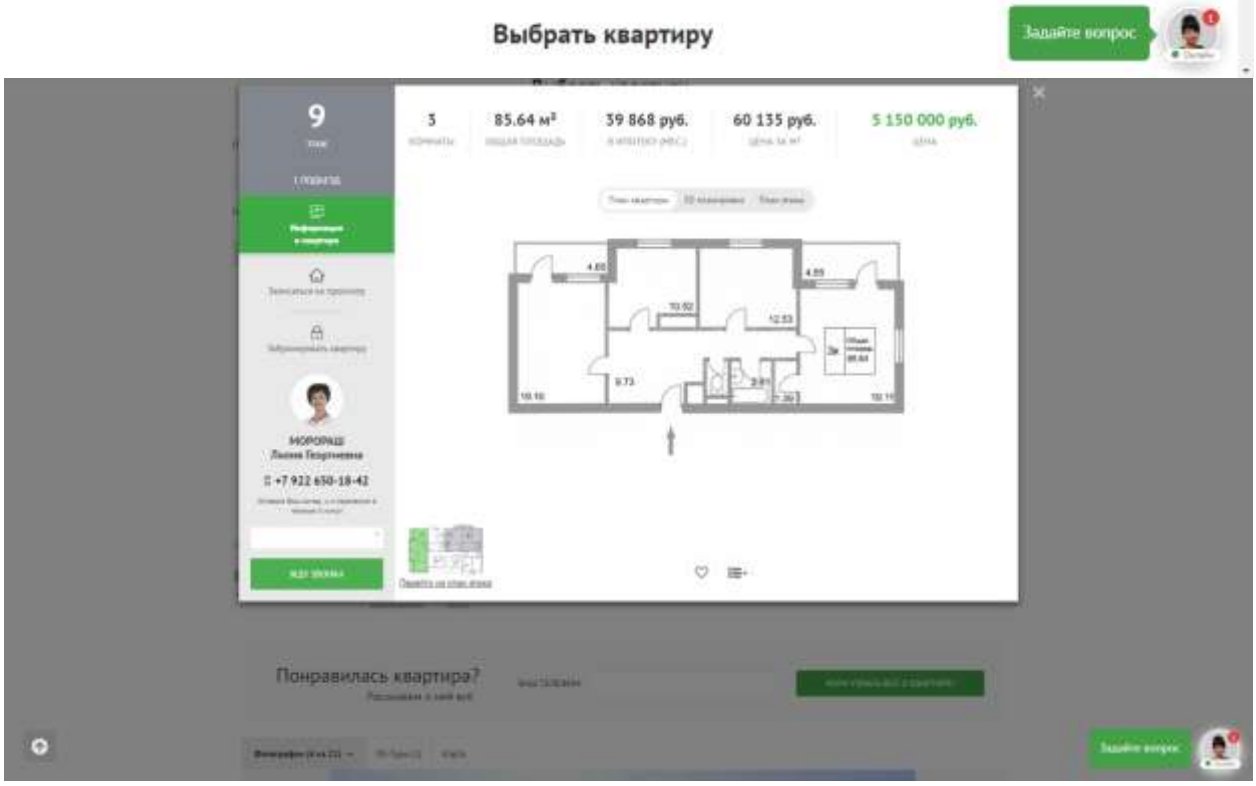
6. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884#116374



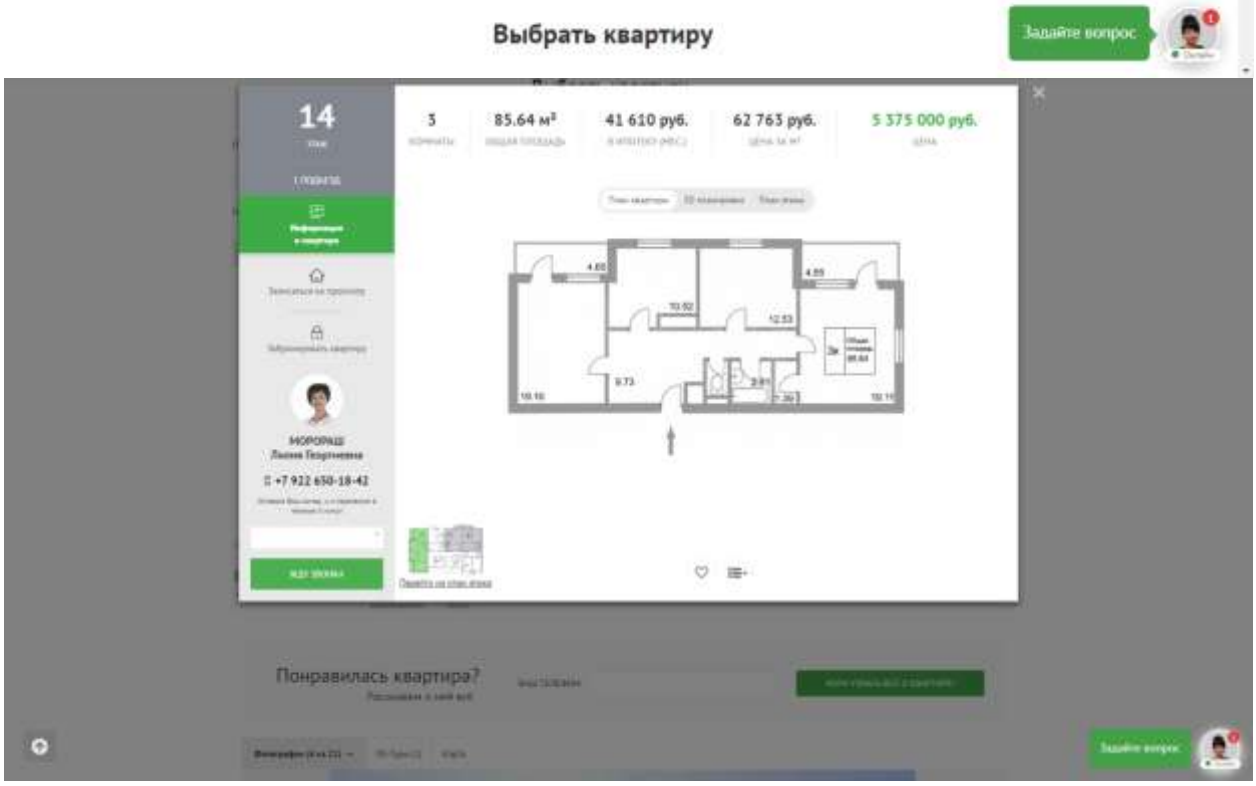
7. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884#116375



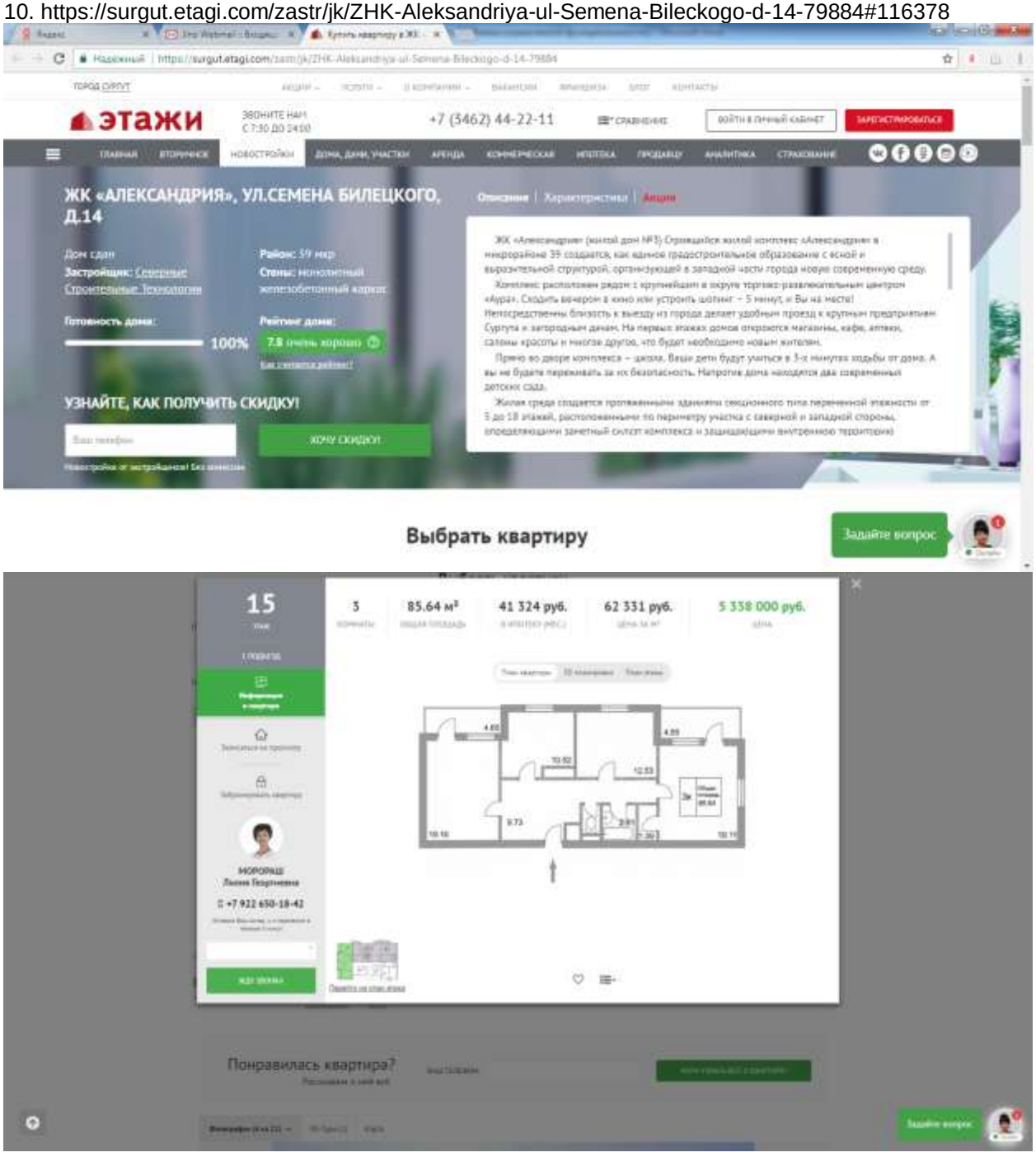
8. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884#116376



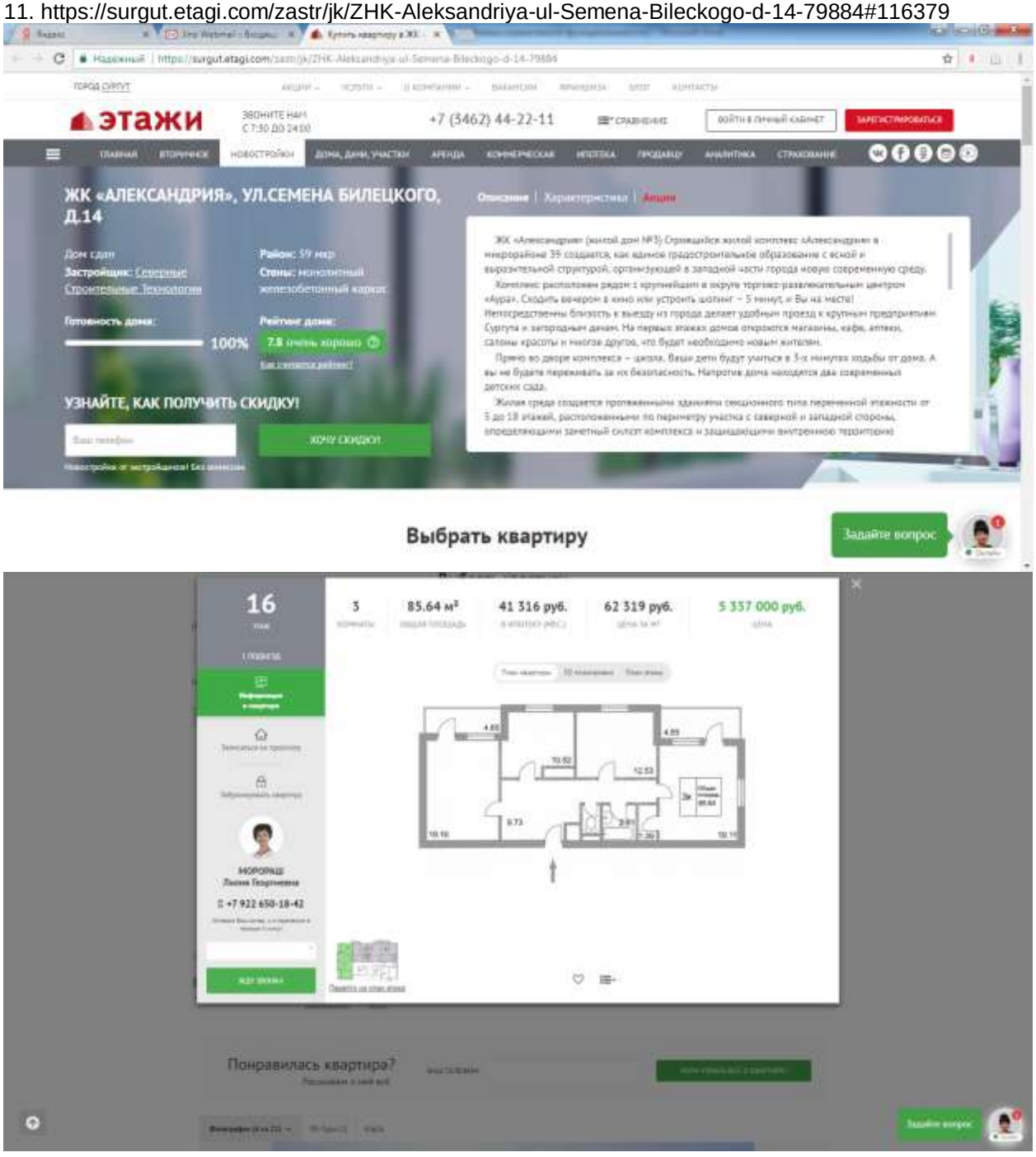
9. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884#116377



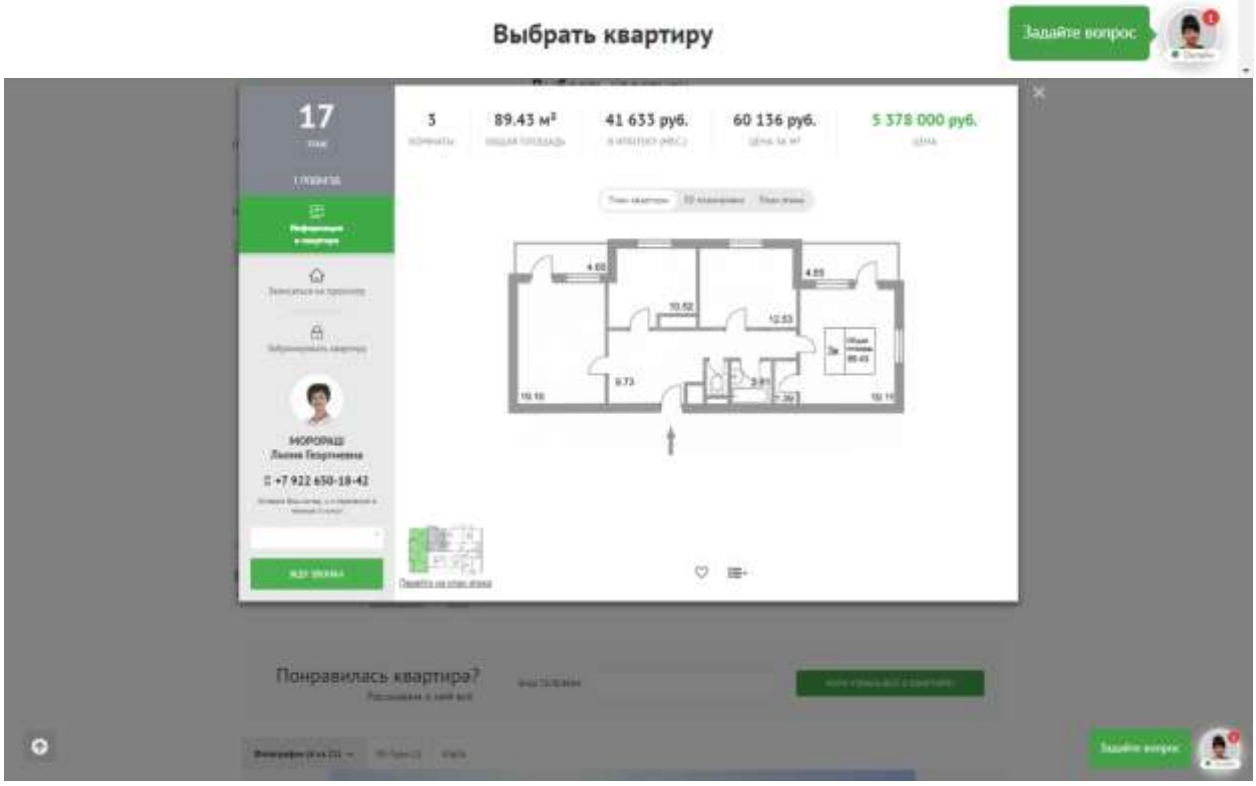
10. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884#116378



11. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884#116379



12. https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-Aleksandriya-ul-Semena-Bileckogo-d-14-79884#116380



ПРИЛОЖЕНИЕ 3
Документы, предоставленные Заказчиком, и документы Оценщика

КОПИЯ ВЕРНА

Договор купли-продажи недвижимого имущества

Российская Федерация
Ханты - Мансийский автономный округ - Югра
город Сургут

«06» июля 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра», именуемое в дальнейшем **«Продавец»** в лице Генерального директора Жуйкова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами» (АО «ЮграИнвестСтройПроект»), именуемое в дальнейшем **«Покупатель»,** в лице исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Северные Строительные Технологии» (ООО «ССТ»), действующего на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 05.07.2012г. и Устава АО «ЮграИнвестСтройПроект», в лице Генерального директора Мовсисяна Вачагана Вачагановича, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»,** заключили настоящий договор (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец продает и передает, а Покупатель приобретает в собственность, оплатив Продавцу определенную настоящим Договором цену, за квартиры, перечень, цены и характеристики которых указаны в Приложении № 1 к Договору **(далее – Квартиры либо Квартира)**. Квартиры расположены по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14.

Указанные Квартиры находятся в надлежащем состоянии и не имеют недостатков, которые следует оговаривать в настоящем Договоре.

1.2. Квартиры принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», что подтверждается Свидетельствами о государственной регистрации права собственности, реквизиты которых указаны в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Общая цена Квартир по настоящему Договору составляет **191 748 000 (Сто девяносто один миллион семьсот сорок восемь тысяч) рублей 00 копеек**. Цена каждой Квартиры указана в Приложении № 1 «Перечень недвижимого имущества» к Договору.

1.4. Продавец заявляет, что до заключения настоящего Договора Квартиры никому не проданы, не подарены, не заложены, в споре, под арестом, запрещением не состоят, права на Квартиры рентой, арендой, наймом не обременены, Покупатель считается уведомленным надлежащим образом о том, что на Квартиры наложено обременение в виде доверительного управления в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами РФ. Одновременно с государственной регистрацией перехода права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра» на Покупателя осуществляется государственная регистрация прекращения ограничения (обременения) права общей долевой собственности.

1.5. Покупатель произвел осмотр Квартир, включая все помещения и оборудование, перед подписанием настоящего Договора. Покупатель удовлетворен качественным состоянием Квартир и претензий по техническому состоянию Квартир не имеет. При осмотре Квартир каких-либо дефектов и недостатков Покупатель не обнаружил. Квартиры передаются в пригодном для проживания состоянии, без внутренней отделки.

1.6. Продавец гарантирует, что в Квартирах на момент заключения настоящего Договора на регистрационном учете никто не состоит. Лица, сохраняющие право пользования Квартирами после ее приобретения Покупателем, отсутствуют.

2. Порядок расчетов между Сторонами

2.1. Покупатель уплачивает цену за каждую из Квартир, указанную в Приложении № 1 к Договору, в сроки и в сумме указанные в Приложении № 2 «График платежей», которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.2. Денежные средства считаются уплаченными надлежащим образом с момента поступления их на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 5 Договора.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. **Продавец обязуется:**

3.1.1. С даты подписания настоящего Договора до момента государственной регистрации перехода права собственности на Квартиры к Покупателю не сдавать их в аренду, в наем, безвозмездное пользование, не обременять иными правами, сохраняющимися в соответствии с законодательством после перехода права собственности на Квартиры к Покупателю;

3.1.2. Передать Покупателю Квартиры с подписанием **Передаточного акта** на Квартиры в день подписания настоящего Договора. С момента подписания Передаточного акта на Квартиры Покупатель несет риск случайной гибели или случайного повреждения Квартир;

3.1.3. В случае прекращения государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Квартиры/Квартиру или в случае отказа в государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Квартиры/Квартиру, вернуть Покупателю денежные средства, полученные от Покупателя в качестве оплаты по настоящему Договору за Квартиру, но не более фактически полученной Продавцом суммы, в течение **5 (Пяти)** календарных дней со дня получения требования Покупателя о возврате уплаченных денежных средств, при условии возврата Квартир/Квартиры Продавцу Покупателем, на реквизиты указанные в соответствующем требовании Покупателя с указанием банковских реквизитов для возврата.

3.1.4. Самостоятельно или путем привлечения третьих лиц за счет Покупателя при условии выполнения Покупателем обязанностей, предусмотренных в п. 3.2.4. и 3.2.5. настоящего Договора, совершать действия, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Квартиры к Покупателю, в том числе, подавать и подписывать все необходимые документы, совершать иные действия, направленные на государственную регистрацию перехода права собственности на Квартиры к Покупателю.

Все необходимые документы на государственную регистрацию перехода права собственности на Квартиры подаются в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по ХМАО-Югре в течение 25 (двадцати пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, при условии подписания Сторонами Передаточного акта на Квартиры в соответствии с п. 3.1.2 настоящего Договора и получения Продавцом или его представителем подтверждения оплаты Покупателем расходов, связанных с государственной регистрацией перехода права собственности на Квартиры.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Покупателем обязанностей, указанных в п.п. 3.2.4. и 3.2.5. настоящего Договора, Продавец не несет ответственность за несвоевременное исполнение обязанности, предусмотренной п. 3.1.4. настоящего Договора.

3.2. **Покупатель обязуется:**

3.2.1. Оплатить приобретаемые Квартиры в соответствии с условиями, указанными в настоящем Договоре.

3.2.2. Принять Квартиры от Продавца с подписанием Передаточного акта на Квартиры согласно ст. 556 Гражданского кодекса РФ в день подписания настоящего Договора.

3.2.3. С момента Передачи Покупателю Квартир по Передаточному акту, нести бремя по содержанию Квартир в полном объеме, включая расходы на эксплуатацию и ремонт Квартир, расходы, связанные с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома и придомовой территории соразмерно занимаемой площади, затраты на коммунальные услуги и иные расходы;

3.2.4. Оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода права собственности на Квартиры к Покупателю в размере, определяемом в соответствии с действующим на дату подачи всех необходимых документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Квартиры законодательством РФ, а также все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Квартиры к Покупателю;

3.2.5. Выполнить все необходимые действия, подписать и предоставить Продавцу все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Квартиры либо уполномочить посредством выдачи нотариально оформленной доверенности третье лицо на совершение от имени Покупателя действий в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по ХМАО-Югре и на подписание от имени Покупателя документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Квартиры.

3.3. Продавец имеет право:

3.3.1. В случае неисполнения, частичного исполнения либо просрочки исполнения Покупателем обязательств, предусмотренных Приложением № 2 «График платежей» настоящего Договора, расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке. При этом Покупатель обязан освободить Квартиры в течение 30 (Тридцати) календарных дней, считая от даты вступления в законную силу решения суда о расторжении настоящего Договора.

При таких обстоятельствах Договор будет считаться расторгнутым в дату направления Продавцом Покупателю уведомления Продавца об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

При этом если Покупателем была произведена частичная оплата по настоящему Договору, Продавец обязуется вернуть Покупателю денежные средства, полученные от Покупателя в качестве оплаты по настоящему Договору, но не более фактически полученной Продавцом суммы, в течение 5 (Пяти) рабочих дней после освобождения Квартир и получения Продавцом требования Покупателя о возврате уплаченных денежных средств с указанием банковских реквизитов для возврата.

3.3.2. В случае неисполнения Покупателем обязательства, предусмотренного п. 3.2.2. настоящего Договора, расторгнуть настоящий Договор путем одностороннего отказа от его исполнения без какого-либо судебного решения, направив об этом письменное уведомление Покупателю по реквизитам, указанным в разделе 5 настоящего Договора. При этом Продавец обязуется вернуть Покупателю денежные средства, полученные от Покупателя в качестве оплаты по настоящему Договору, но не более фактически полученной Продавцом суммы, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения Продавцом требования Покупателя о возврате уплаченных денежных средств с указанием банковских реквизитов для возврата.

При таких обстоятельствах Договор будет считаться расторгнутым в дату направления Продавцом Покупателю уведомления Продавца об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

3.4.Все неотделимые улучшения проведенные Покупателем в Квартирах подлежат передаче Продавцу без дополнительной компенсации. При наличии в Квартирах/Квартире незарегистрированной перепланировки Покупатель обязан за свой счет в течение 30 (Тридцати) календарных дней зарегистрировать указанную перепланировку в установленном законодательством порядке и предать Продавцу документы, подтверждающие ее регистрацию (обновленный кадастровый паспорт, иной документ кадастрового, технического учета). В случае невозможности в течение 30 (Тридцати) календарных дней выполнить обязательства по регистрации такой перепланировки, в течение 30 (Тридцати) календарных дней привести планировку Квартир/Квартиры в соответствие с кадастровым паспортом, устранив последствия перепланировки Квартир/Квартиры осуществленной без разрешения соответствующих органов и представить Продавцу документы, подтверждающие выполнение настоящего обязательства.

3.5. Покупатель имеет право:

3.5.1. В судебном порядке требовать расторжения настоящего Договора в случае нарушения Продавцом пунктов 1.4, 3.1.1, 3.1.2 настоящего Договора.

4. Иные условия

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до даты полного исполнения Продавцом и Покупателем обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

Настоящим Договором Стороны добровольно и свободно выражают свое волеизъявление и подтверждают, что сделка совершена не под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителей Сторон, в случае, если такие участвуют, а также не является кабальной.

4.2. Настоящий Договор отменяет и делает недействительными все другие обязательства, которые были приняты Сторонами в отношении предмета Договора в устной или письменной форме до заключения Договора.

4.3. Переход права собственности на Квартиры подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре.

В случае отказа в государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Квартиры/Квартиру по причинам, не зависящим от воли Сторон, настоящий Договор прекращается невозможностью исполнения. Обязательства Сторон, предусмотренные в п. 3.1.3. настоящего Договора, действуют до надлежащего их исполнения Сторонами.

4.4. В случае просрочки Покупателем уплаты цены за Квартиры, указанной в п. 1.4 Договора, а также любой ее части, в сроки, указанные в Приложении № 2 «График платежей» к настоящему Договору, Покупатель выплачивает Продавцу пени в размере 1/300 ставки рефинансирования от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

Продавец уведомляет Покупателя об имеющейся у него задолженности по Договору путем вручения Покупателю Продавцом уведомления уполномоченному лицу под роспись либо направления Покупателю Продавцом телеграммы, заказного письма, иного почтового отправления по реквизитам, указанным в разделе 5 настоящего Договора, либо иным способом.

4.5. Каждая Сторона заверяет другую Сторону и гарантирует ей по состоянию на (a) дату подписания настоящего Договора, (b) дату государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Квартиры/Квартиру, и на (c) дату подписания Передаточного акта что: Сторона получила все разрешения Государственных органов (если применимо), соблюдены все корпоративные процедуры и получены решения и одобрения органов управления Стороны и прочие разрешения и согласия, необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора:

- в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации,
- учредительными или внутренними документами данной Стороны,
- учредительными или внутренними документами участников (учредителей) Стороны (если применимо),
- или необходимые на иных основаниях.

4.6. Содержание ст. 167, 209, 223, 256, 460, 549, 550, 551, 554, 556, 557 Гражданского кодекса РФ, ст. 17, 30, 36-39, 158 Жилищного кодекса РФ, Сторонам известно и соблюдено.

4.7. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон до государственной регистрации перехода права собственности на Квартиры/Квартиру к Покупателю.

4.8. Стороны пришли к соглашению, что ипотека на Квартиры в силу закона не возникает.

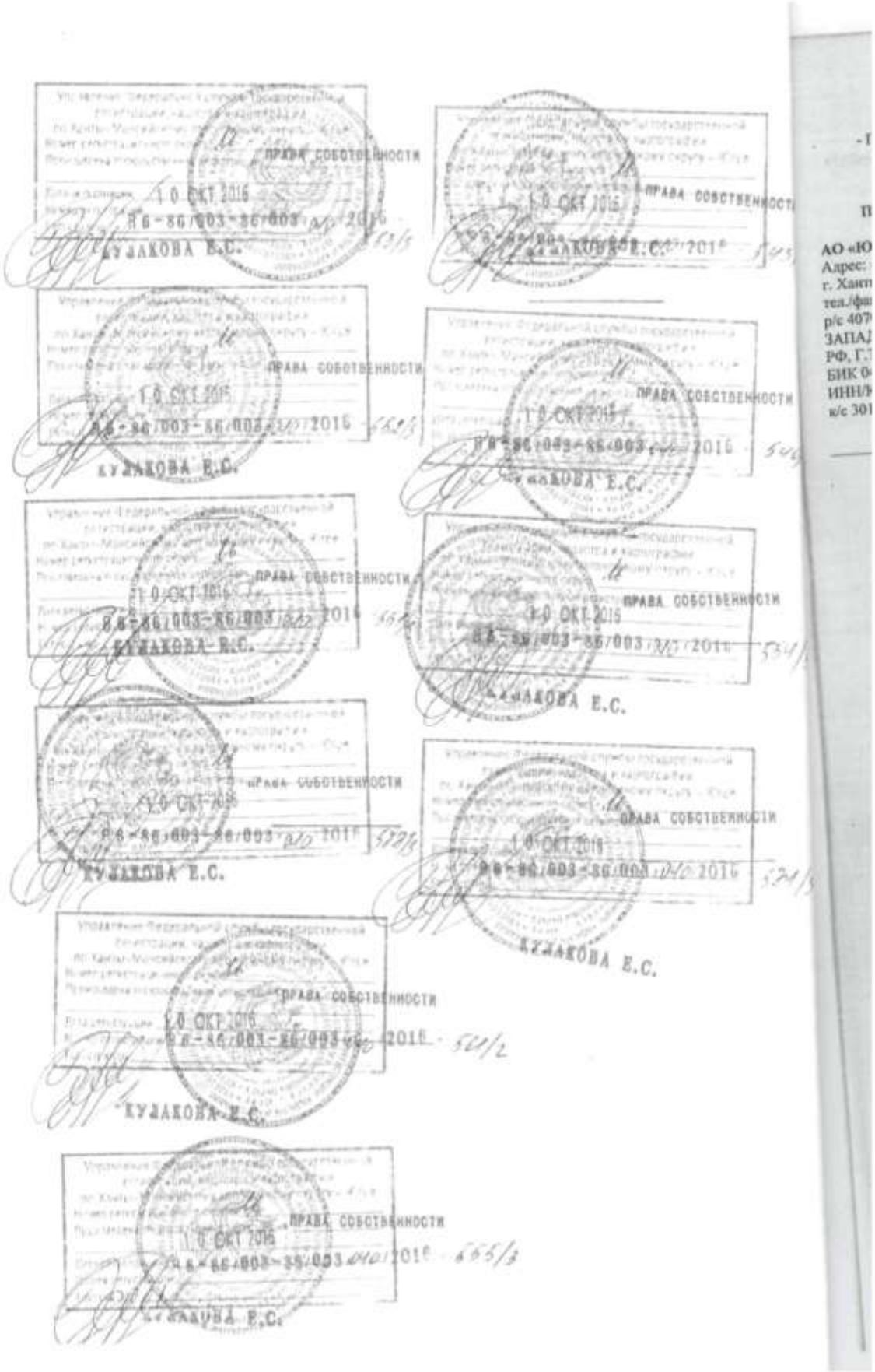
4.9. Все споры и разногласия, возникающие по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров. В случае не достижения соглашения Сторон в течение 20 (Двадцати) календарных дней (при условии соблюдения претензионного порядка), спор рассматривается в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

4.11. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр передается в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по ХМАО-Югре, второй и третий экземпляры Договора передаются Продавцу и Покупателю.

4.12. Неотъемлемой частью договора являются:

- Приложение № 1 «Перечень недвижимого имущества»


ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
10 ОКТ 2016
КУДАКОВА Е.С.

- Приложение № 2 «График платежей»

5. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Покупатель:

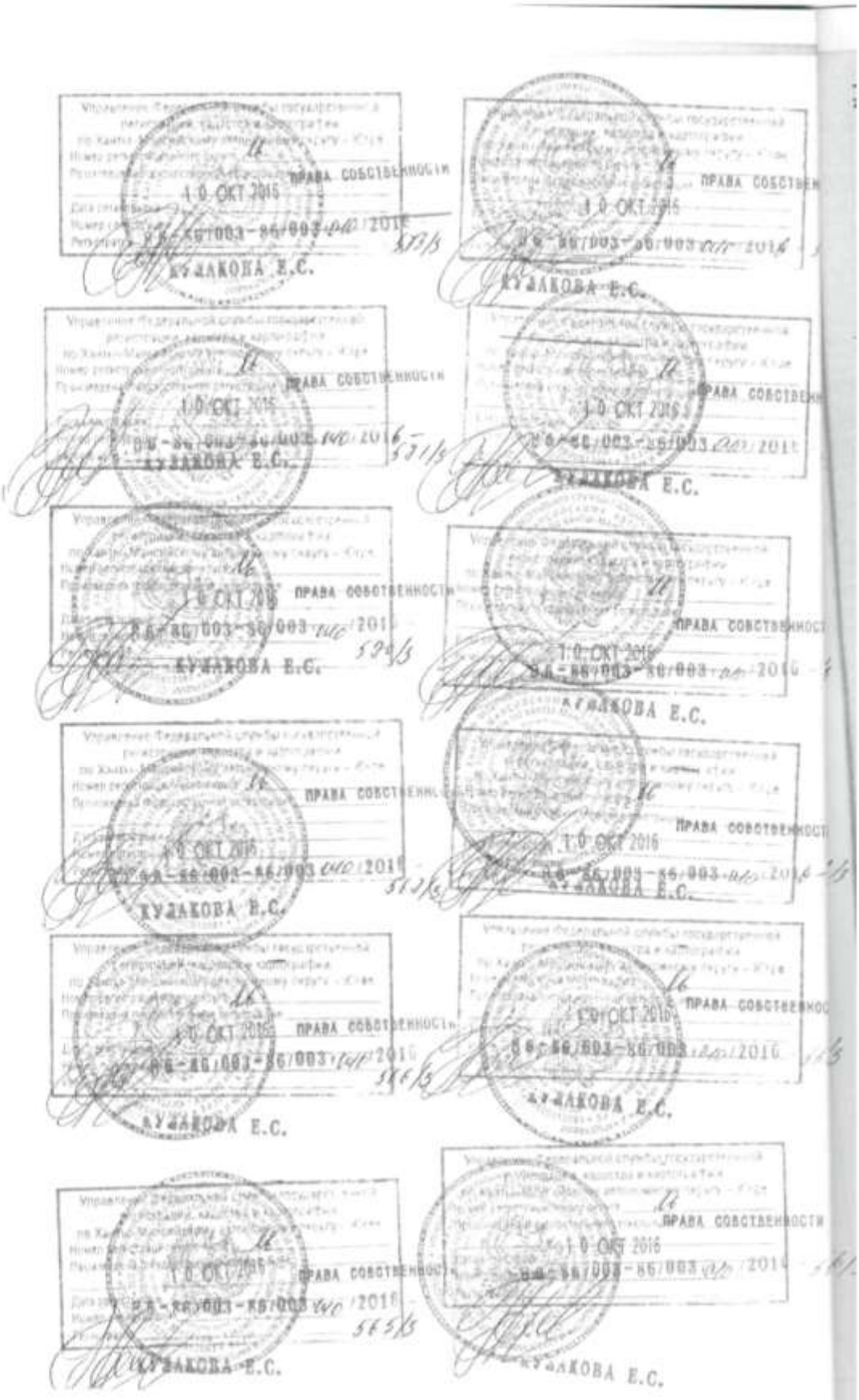
АО «ЮграИнвестСтройПроект»,
Адрес: 628007 Россия, Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д.1
тел./факс (3467)326-605, официальный сайт: ustbm.ru
р/с 40702810567460100311 в
ЗАПАДНО-СИБИРСКОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК РФ, Г.ТЮМЕНЬ
БИК 047102651
ИНН/КПП 7724547224/860101001
к/с 30101810800000000651

_____ /В.В. Мовсисян /

Продавец:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»
Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2,
Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2;
р/с 40701810100000157907 в Банке ГПБ (АО) г. Москва,
к/с 30101810200000000823,
БИК 044525823,
ИНН/КПП 7708227080/775001001.

_____ /А.Е. Жуйков/

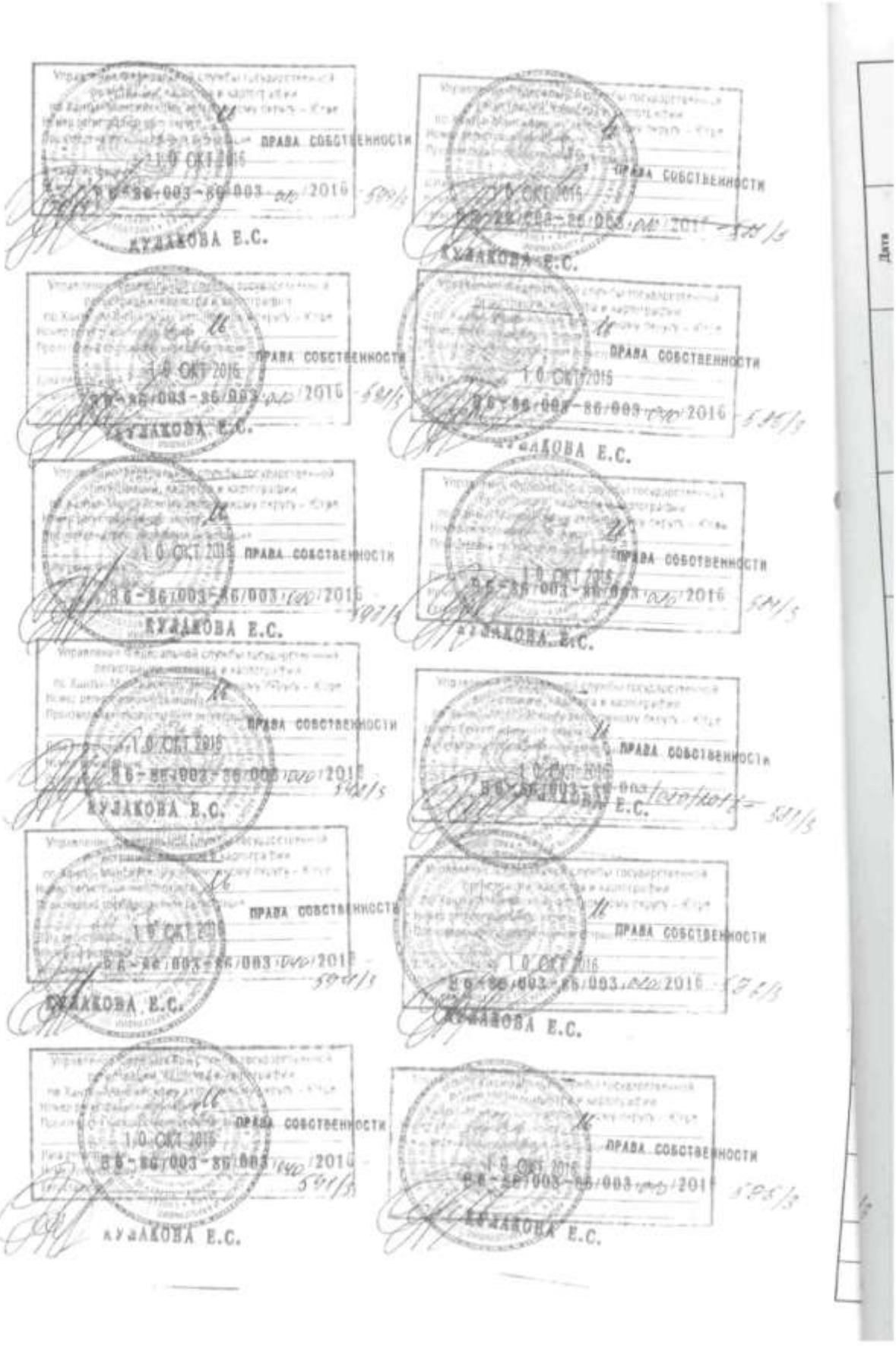

ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
10 ОКТ 2016
КУЗЬАКОВА Е.С.

Приложение № 1
К договору купли-продажи
недвижимого имущества от «06» июля 2016 г.

ПЕРЕЧЕНЬ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Продавец продает и передает, а Покупатель приобретает в собственность, оплатив Продавцу определенную настоящим Договором цену, за квартиры по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14. Квартиры имеют следующие характеристики и цену:

№ п.п	№ кв	Этаж	Кол-во комнат	Площадь без учета балконов (лоджий), кв.м.	Площадь жилая, кв.м.	Площадь балконов (лоджий), кв.м.	Общая площадь, кв.м.	Номер свидетельства	Дата выдачи свидетельства	Кадастровый (условный) номер	Дата регистрации права собственности	Стоимость
1	1	2	3	81,60	50,80	9,00	90,60	86-АВ 072945	08.09.2015	86:10:0101025:1375	08.09.2015	5 436 000,00
2	3	2	1	46,80	18,00	4,60	51,40	86-АВ 072511	04.09.2015	86:10:0101025:1347	04.09.2015	3 084 000,00
3	4	2	1	46,90	17,70	3,40	50,30	86-АВ 073084	04.09.2015	86:10:0101025:1292	04.09.2015	3 018 000,00
4	6	3	3	81,50	51,00	9,20	90,70	86-АВ 072624	07.09.2015	86:10:0101025:1422	07.09.2015	5 442 000,00
5	11	4	3	81,50	50,90	9,20	90,70	86-АВ 073082	04.09.2015	86:10:0101025:1278	04.09.2015	5 442 000,00
6	16	5	3	81,60	50,80	9,80	91,40	86-АВ 073095	04.09.2015	86:10:0101025:1302	04.09.2015	5 484 000,00
7	21	6	3	81,60	51,20	9,10	90,70	86-АВ 072509	04.09.2015	86:10:0101025:1345	04.09.2015	5 442 000,00
8	26	7	3	81,30	51,40	9,20	90,50	86-АВ 073191	07.09.2015	86:10:0101025:1386	07.09.2015	5 430 000,00
9	28	7	1	47,10	18,00	4,60	51,70	86-АВ 072515	04.09.2015	86:10:0101025:1353	04.09.2015	3 102 000,00
10	31	8	3	81,50	51,70	9,20	90,70	86-АВ 072525	04.09.2015	86:10:0101025:1381	04.09.2015	5 442 000,00
11	36	9	3	81,50	51,30	9,20	90,70	86-АВ 072508	04.09.2015	86:10:0101025:1337	04.09.2015	5 442 000,00
12	37	9	1	46,80	17,10	3,70	50,50	86-АВ 072802	07.09.2015	86:10:0101025:1418	07.09.2015	3 030 000,00
13	38	9	1	46,50	18,00	4,30	50,80	86-АВ 073200	07.09.2015	86:10:0101025:1415	07.09.2015	3 048 000,00
14	39	9	1	45,80	17,60	3,10	48,90	86-АВ 072633	07.09.2015	86:10:0101025:1453	07.09.2015	2 934 000,00
15	43	10	1	46,50	17,80	4,50	51,00	86-АВ 073100	04.09.2015	86:10:0101025:1314	04.09.2015	3 060 000,00
16	44	10	1	45,50	17,50	3,30	48,80	86-АВ 073197	07.09.2015	86:10:0101025:1404	07.09.2015	2 928 000,00
17	47	11	1	47,30	17,40	3,60	50,90	86-АВ 073085	04.09.2015	86:10:0101025:1293	04.09.2015	3 054 000,00
18	49	11	1	45,70	17,60	3,00	48,70	86-АВ 072803	07.09.2015	86:10:0101025:1419	07.09.2015	2 922 000,00
19	52	12	1	46,90	17,30	3,60	50,50	86-АВ 072524	04.09.2015	86:10:0101025:1380	04.09.2015	3 030 000,00
20	53	12	1	46,80	17,30	4,50	51,30	86-АВ 073198	07.09.2015	86:10:0101025:1407	07.09.2015	3 078 000,00
21	54	12	1	43,30	17,60	3,10	48,40	86-АВ 072634	07.09.2015	86:10:0101025:1457	07.09.2015	2 904 000,00
22	57	13	1	46,90	17,20	3,50	50,40	86-АВ 072523	04.09.2015	86:10:0101025:1376	04.09.2015	3 024 000,00
23	58	13	1	46,40	17,80	4,50	50,90	86-АВ 073092	04.09.2015	86:10:0101025:1298	04.09.2015	3 054 000,00
24	59	13	1	45,10	17,40	3,10	48,20	86-АВ 073664	04.09.2015	86:10:0101025:1336	04.09.2015	2 892 000,00
25	61	14	3	81,60	51,10	8,80	90,40	86-АВ 073497	07.09.2015	86:10:0101025:1476	07.09.2015	5 424 000,00
26	62	14	1	47,30	17,60	3,70	51,00	86-АВ 073091	04.09.2015	86:10:0101025:1297	04.09.2015	3 060 000,00
27	63	14	1	46,90	17,90	4,50	51,40	86-АВ 072503	04.09.2015	86:10:0101025:1327	04.09.2015	3 084 000,00
28	64	14	1	45,50	17,80	3,10	48,60	86-АВ 073498	07.09.2015	86:10:0101025:1479	07.09.2015	2 916 000,00
29	66	15	3	80,60	51,90	9,00	89,60	86-АВ 073083	04.09.2015	86:10:0101025:1291	04.09.2015	5 376 000,00
30	67	15	1	47,30	17,50	3,80	51,10	86-АВ 073088	04.09.2015	86:10:0101025:1296	04.09.2015	3 066 000,00


ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
КУЛАКОВА Е.С.

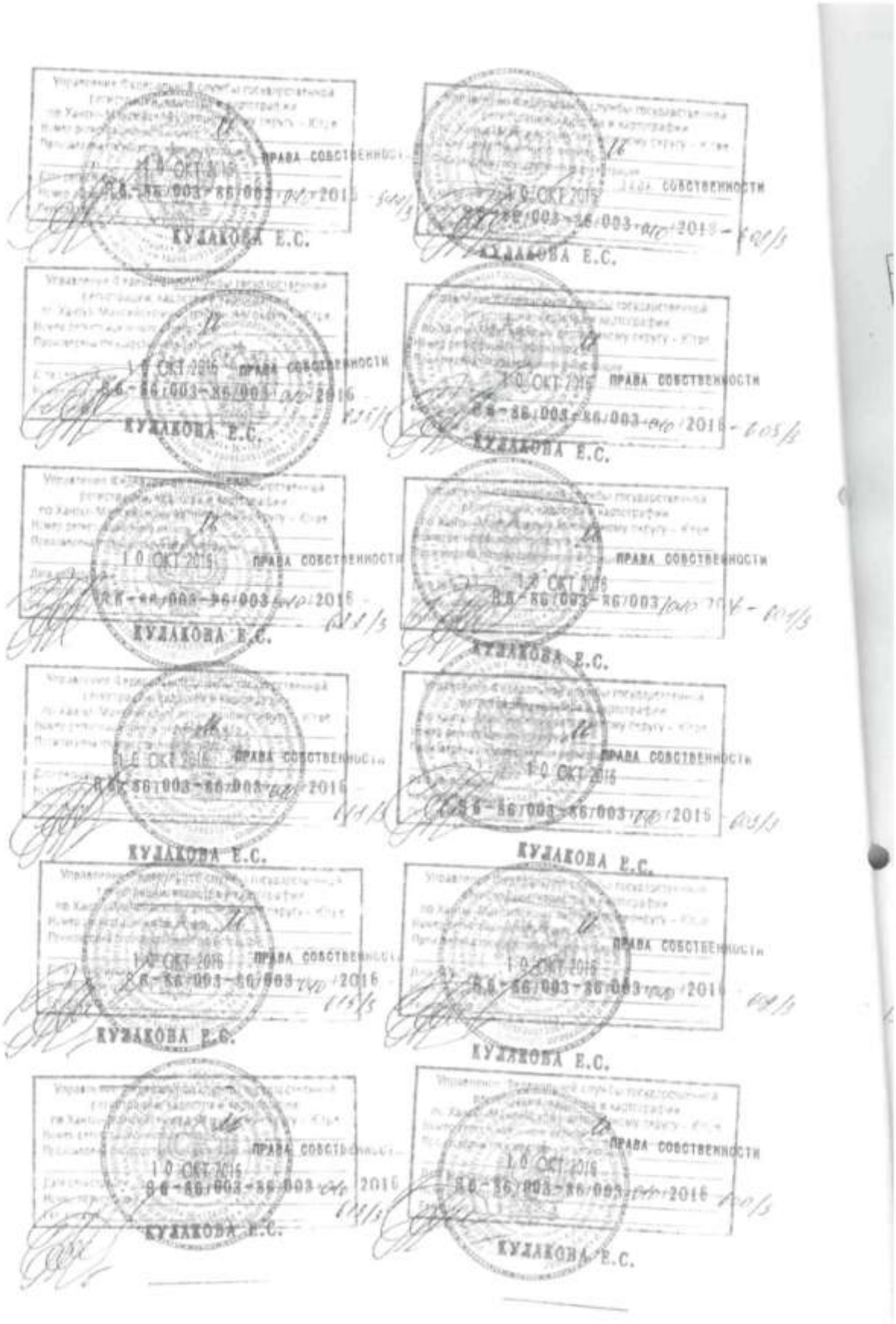
№ п.п	№ кв	Этаж	Кол-во комнат	Площадь без учета балконов (лоджий), кв.м.	Площадь жилая, кв.м.	Площадь балконов (лоджий), кв.м.	Общая площадь, кв.м.	Номер свидетельства	Дата выдачи свидетельства	Кадастровый (условный) номер	Дата регистрации права собственности	Стоимость
31	68	15	1	46,90	17,90	4,60	51,50	86-АВ 073199	07.09.2015	86:10:0101025:1412	07.09.2015	3 090 000,00
32	69	15	1	45,80	17,60	3,10	48,90	86-АВ 073094	04.09.2015	86:10:0101025:1301	04.09.2015	2 934 000,00
33	71	16	3	81,70	51,50	8,60	90,30	86-АВ 072628	07.09.2015	86:10:0101025:1436	07.09.2015	5 418 000,00
34	72	16	1	46,90	17,20	3,80	50,70	86-АВ 072632	07.09.2015	86:10:0101025:1448	07.09.2015	3 042 000,00
35	73	16	1	46,80	17,80	4,60	51,40	86-АВ 073192	07.09.2015	86:10:0101025:1394	07.09.2015	3 084 000,00
36	74	16	1	45,70	17,60	3,80	49,50	86-АВ 072514	04.09.2015	86:10:0101025:1350	04.09.2015	2 970 000,00
37	76	17	3	81,40	51,10	8,60	90,00	86-АВ 072801	07.09.2015	86:10:0101025:1416	07.09.2015	5 400 000,00
38	77	17	1	47,40	17,60	3,40	50,80	86-АВ 073190	07.09.2015	86:10:0101025:1385	07.09.2015	3 048 000,00
39	78	17	1	46,60	17,80	4,50	51,10	86-АВ 072635	07.09.2015	86:10:0101025:1468	07.09.2015	3 066 000,00
40	79	17	1	45,40	17,70	3,80	49,20	86-АВ 072520	04.09.2015	86:10:0101025:1365	04.09.2015	2 952 000,00
41	86	2	1	45,30	17,80	3,20	48,50	86-АВ 073096	04.09.2015	86:10:0101025:1307	04.09.2015	2 910 000,00
42	88	3	2	64,60	31,70	4,10	68,70	86-АВ 072637	07.09.2015	86:10:0101025:1470	07.09.2015	4 122 000,00
43	93	4	2	65,00	32,00	4,20	69,20	86-АВ 073081	04.09.2015	86:10:0101025:1277	04.09.2015	4 152 000,00
44	98	5	2	65,40	32,30	4,20	69,60	86-АВ 072626	07.09.2015	86:10:0101025:1428	07.09.2015	4 176 000,00
45	103	6	2	65,70	32,40	4,20	69,90	86-АВ 072502	04.09.2015	86:10:0101025:1323	04.09.2015	4 194 000,00
46	110	7	1	46,70	17,90	4,60	51,30	86-АВ 072522	04.09.2015	86:10:0101025:1373	04.09.2015	3 078 000,00
47	113	8	2	65,30	32,00	4,50	69,80	86-АВ 073080	04.09.2015	86:10:0101025:1274	04.09.2015	4 188 000,00
48	115	8	1	47,00	17,90	4,50	51,50	86-АВ 073093	04.09.2015	86:10:0101025:1299	04.09.2015	3 090 000,00
49	120	9	1	47,10	17,90	4,60	51,70	86-АВ 072630	07.09.2015	86:10:0101025:1445	07.09.2015	3 102 000,00
50	135	12	1	46,90	17,70	4,50	51,40	86-АВ 072512	04.09.2015	86:10:0101025:1349	04.09.2015	3 084 000,00
51	136	12	1	45,80	18,40	3,20	49,00	86-АВ 072526	04.09.2015	86:10:0101025:1382	04.09.2015	2 940 000,00
52	140	13	1	46,50	17,70	4,50	51,00	86-АВ 072627	07.09.2015	86:10:0101025:1431	07.09.2015	3 060 000,00
				2 929,50			**3 195,80**					**191 748 000,00**

Покупатель:
АО «ЮграИнвестСтройПроект»,
Адрес: 628007 Россия, Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д.1
тел./факс (3467)326-605, официальный сайт: ssthm.ru
р/с 40702810567460100311 в
ЗАПАДНО-СИБИРСКОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК РФ, Г.ТЮМЕНЬ
БИК 047102651
ИНН/КПП 7724547224/860101001
к/с 30101810800000000651

_____ /В.В. Мовсесян/

Продавец:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»
Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2,
Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2;
р/с 40701810100000157907 в Банке ГПБ (АО) г. Москва,
к/с 30101810200000000823,
БИК 044525823,
ИНН/КПП 7708227080/ 775001001.

_____ /А.Е.Жуйков/


ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
КУЛАКОВА Е.С.

Приложение № 2
К договору купли-продажи
недвижимого имущества от «06» июля 2016 г.

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Срок внесения денежных средств	Сумма, руб.
в срок до 01.10.2016	15 000 000,00
в срок до 01.11.2016	15 000 000,00
в срок до 01.12.2016	20 000 000,00
в срок до 01.01.2017	20 000 000,00
в срок до 01.02.2017	5 000 000,00
в срок до 01.03.2017	5 000 000,00
в срок до 01.04.2017	10 000 000,00
в срок до 01.05.2017	15 000 000,00
в срок до 01.06.2017	5 000 000,00
в срок до 01.10.2017	20 000 000,00
в срок до 01.11.2017	20 000 000,00
в срок до 01.12.2017	20 000 000,00
В срок до 31.12.2017	21 748 000,00

Покупатель:

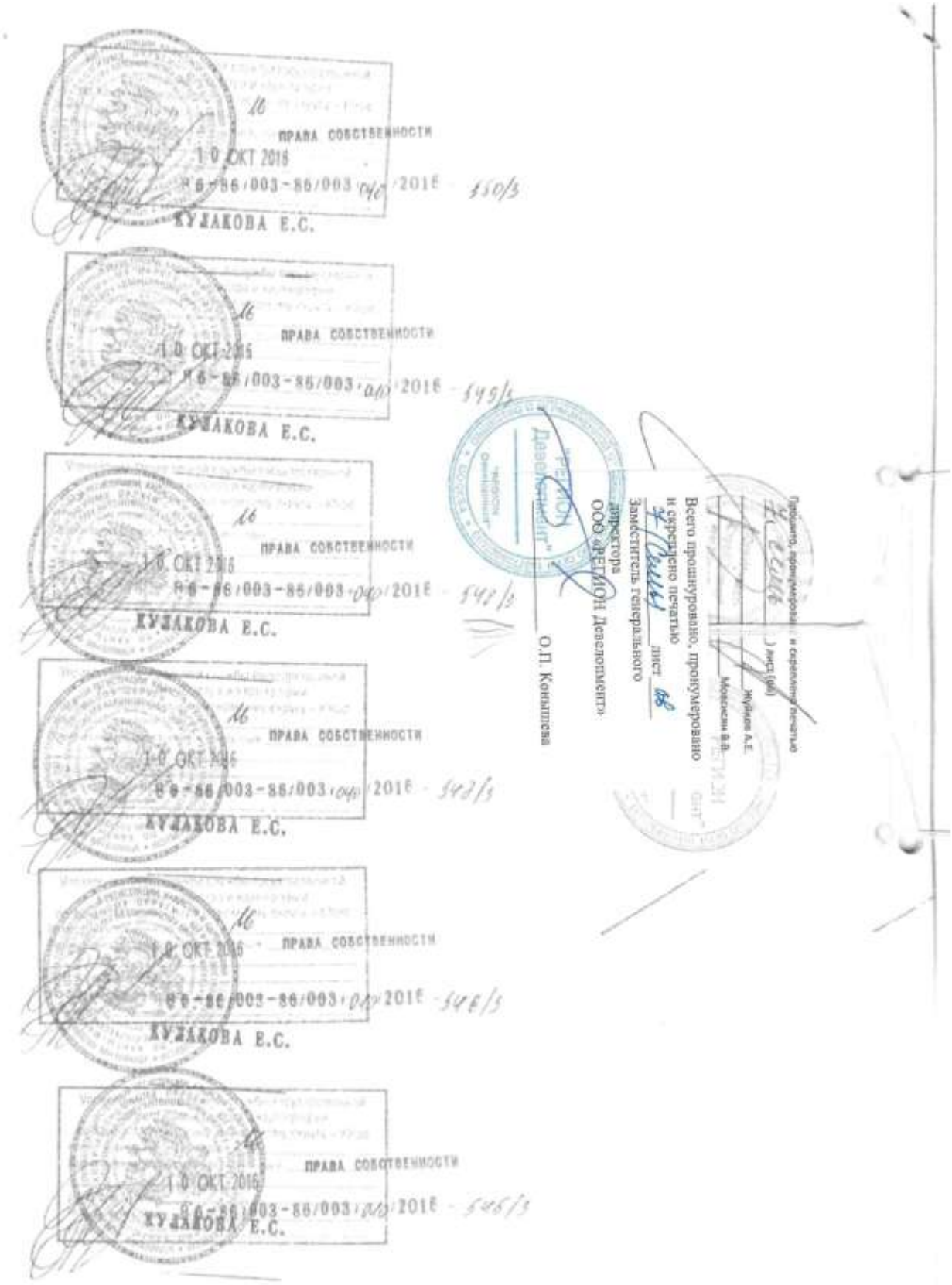
АО «ЮграИнвестСтройПроект»,
Адрес: 628007 Россия, Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д.1
тел./факс (3467)326-605, официальный сайт: isthm.ru
р/с 40702810567460100311 в ЗАПАДНО-СИБИРСКОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК РФ, Г.ТЮМЕНЬ
БИК 047102651
ИНН/КПП 7724547224/860101001
к/с 30101810800000000651

/В.В. Мовсесян/

Продавец:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»
Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2,
Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2;
р/с 40701810100000157907 в Банке ГПБ (АО) г. Москва,
к/с 30101810200000000823,
БИК 044525823,
ИНН/КПП 7708227080/ 775001001

/А.Е. Жуйков/


ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
КУЗЬКОВА Е.С.
Всего прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью
лист
Заместитель генерального директора ООО «РЕЦИОН Девелопмент»
О.П. Коньшина

КОПИЯ ВЕРНА

Дополнительное соглашение к договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016г.

Российская Федерация
Ханты - Мансийский автономный округ - Югра
город Сургут

«25» июля 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра», именуемое в дальнейшем **«Продавец»** в лице Генерального директора Жуйкова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами» (АО «ЮграИнвестСтройПроект»), именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Северные Строительные Технологии» (ООО «ССТ»), действующего на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 05.07.2012г. и Устава АО «ЮграИнвестСтройПроект», в лице Генерального директора Мовсисяна Вачагана Вачагановича, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору купли-продажи недвижимого имущества от 06 июля 2016 года (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Руководствуясь частью 1 ст. 450 Гражданского Кодекса РФ, Стороны пришли к соглашению изменить Приложение № 2 «График платежей» к Договору, изложив его в редакции Приложения №1 к настоящему Дополнительному соглашению, являющемуся его неотъемлемой частью.
2. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.
3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.
4. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.
5. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Покупатель:

АО «ЮграИнвестСтройПроект»,
Адрес: 628007 Россия, Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д.1
тел./факс (3467)326-605, официальный сайт: asthm.ru
р/с 40702810567460100311 в ЗАПАДНО-СИБИРСКОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК РФ, Г.ТЮМЕНЬ
БИК 047102651
ИНН/КПП 7724543224/860101001
к/с 30101810800000000651

/ **В.В. Мовсисян** /

Продавец:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»
Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2,
Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2;
р/с 40701810100000157907 в Банке ГПБ (АО) г. Москва,
к/с 30101810200000000823,
БИК 044525823,
ИНН/КПП 7708227080/ 775001001.

/**А.Е. Жуйков**/

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению
от «25» июля 2016г.
к Договору купли-продажи недвижимого имущества
от 06 июля 2016г.

Приложение № 2
к договору купли-продажи
недвижимого имущества от «06» июля 2016 г.

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Срок внесения денежных средств	Сумма, руб.
в срок до 01.11.2016	15 000 000,00
в срок до 15.11.2016	15 000 000,00
в срок до 01.12.2016	20 000 000,00
в срок до 01.01.2017	20 000 000,00
в срок до 01.02.2017	5 000 000,00
в срок до 01.03.2017	5 000 000,00
в срок до 01.04.2017	10 000 000,00
в срок до 15.04.2017	15 000 000,00
в срок до 01.05.2017	5 000 000,00
в срок до 15.05.2017	20 000 000,00
в срок до 01.06.2017	20 000 000,00
в срок до 15.06.2017	20 000 000,00
В срок до 01.07.2017	21 748 000,00

Покупатель:

АО «ЮграИнвестСтройПроект»,
Адрес: 628007 Россия, Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д.1
тел./факс (3467)326-605, официальный сайт: ssthm.ru
р/с 40702810567460100311 в ЗАПАДНО-СИБИРСКОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК РФ, Г.ТЮМЕНЬ
БИК 047102651
ИНН/КПП 7724547224/860101001
к/с 30101810800000000651

_____ /В.В. Мовсисян/

Продавец:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»
Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2,
Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2;
р/с 40701810100000157907 в Банке ГПБ (АО) г. Москва,
к/с 30101810200000000823,
БИК 044525823,
ИНН/КПП 7708227080/ 775001001

_____ /А.Е. Жуйков/

Всего пронумеровано, прошуровано
и скреплено печатью
лист
Заместитель генерального
директора
ООО «РЕНИОН Девелопмент»
О.П. Коньшева

A02 1050 2013

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 001

5757 EE80 539E CDF8 337A 4E83 2C1C 4628

Форма по КНД 0710099

Бухгалтерская отчетность

Номер корректировки 2 Отчетный период (код) 34 Отчетный год 2011

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО " ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"

(полное наименование организации)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД	45.2
Код по ОКПО	77982172
Форма собственности (по ОКФС)	16
Организационно-правовая форма (по ОКОПФ)	67
Единица измерения: (тыс. руб. / млн. руб. – код по ОКЕИ)	384

На 12 страницах с приложением документов или их копий на листах

Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящем документе, подтверждаю:

Руководитель

МОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

(фамилия, имя, отчество полностью)

Подпись _____ Дата . .

М.П.

Главный бухгалтер

МОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

(фамилия, имя, отчество полностью)

Подпись _____

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на страницах

в составе (отметить знаком V)

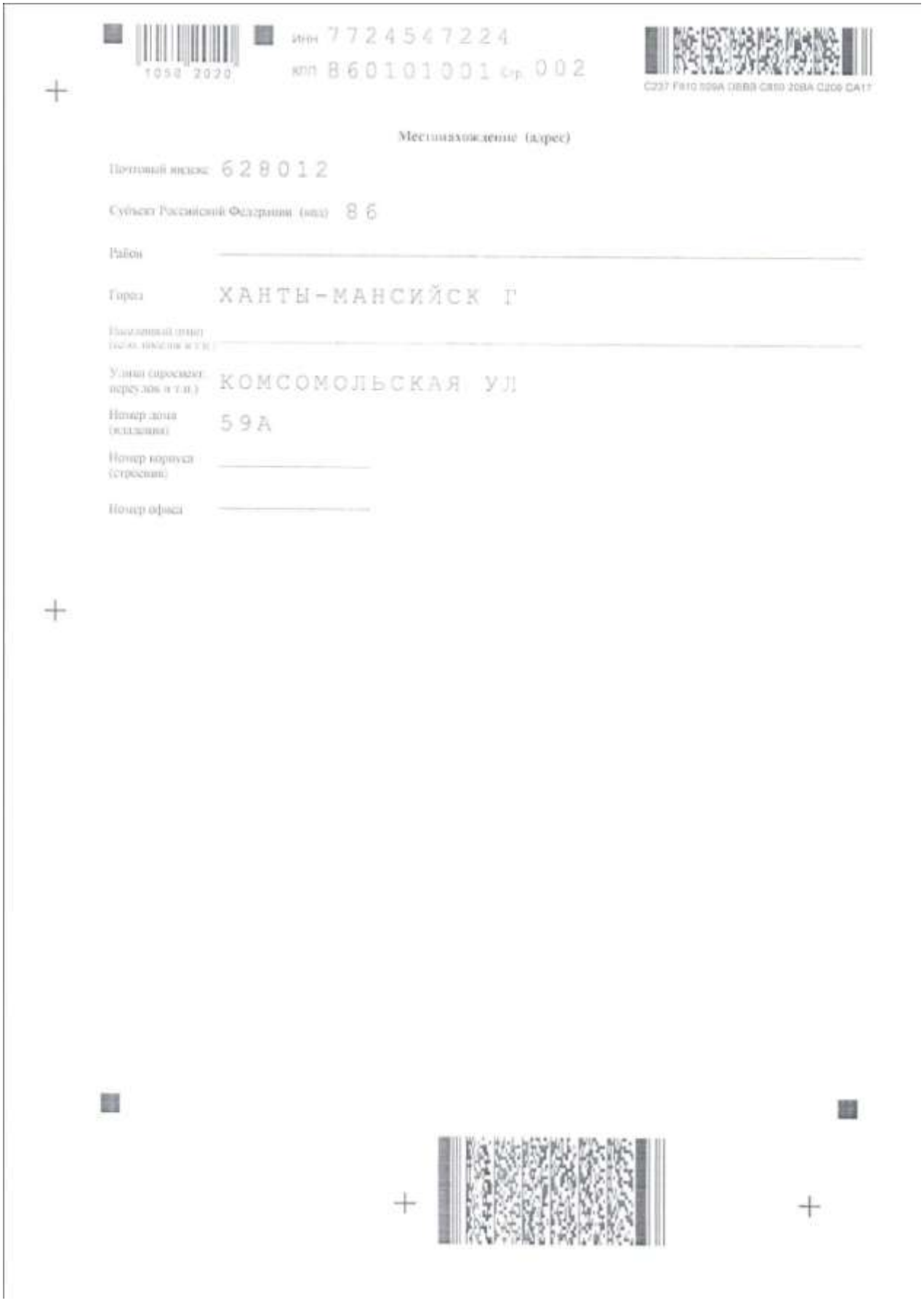
0710001		0710002	
0710003		0710004	
0710005		0710006	

с приложением документов или их копий на листах

Дата представления документа . .

Зарегистрирован за №

(фамилия, и.о. работника налогового органа) (подпись)


1050 2020
ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 002
Местонахождение (адрес)
Почтовый индекс: 628012
Субъект Российской Федерации (код): 86
Район
Город: ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г
Населенный пункт
Улица (проспект, переулок и т.п.): КОМСОМОЛЬСКАЯ УЛ
Номер дома (владения): 59А
Номер корпуса (строения)
Номер офиса

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 003

Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Актив

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря отчетного года	На 31 декабря года, предшествующего отчетному	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
	1	2	3	4	5
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	0	113	95
	Результаты исследований и разработок	1120			
	Основные средства	1130	147779	1002427	940348
	Доходные вложения в материальные ценности	1140	5921	8048	6323
	Финансовые вложения	1150	670980	2599	15500
	Отложенные налоговые активы	1160	461262	273900	208229
	Прочие внеоборотные активы	1170	6186208	6186208	8553140
	Итого по разделу I	1100	7472149	7473293	9723635
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	291223	569286	1119583
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	662552	919466	1350394
	Дебиторская задолженность	1230	5915603	1757851	4988405
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	178241	52662	28780
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	344798	38740	24019
	Прочие оборотные активы	1260	26799	2785	
	Итого по разделу II	1200	7419216	3340791	7511181
	БАЛАНС	1600	14891365	10814084	17234816

ИНН 7724547224

КПП 860101001 стр. 004

1050 2044

91E7 270F 3090 2A22 0795 9C93 365E A24B

ПАССИВ

Пояснения	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1000000	1000000	1000000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320			
	Переоценка внеоборотных активов	1340			
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350			
	Резервный капитал	1360	3000	3000	3000
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(3104462)	(2226884)	(1322581)
	Итого по разделу III	1300	(2101462)	(1223884)	(319581)
	III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ				
	Паевой фонд	1310			
	Целевой капитал	1320			
	Целевые средства	1330			
	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360			
	Резервный и иные целевые фонды	1370			
	Итого по разделу III	1300			
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1124984	1716195	6467669
	Отложенные налоговые обязательства	1420	13172	13042	21405
	Оценочные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450	0		3438155
	Итого по разделу IV	1400	1138156	1729237	9927229

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 005

Пояснения	Наименование показателя	Код	На начало отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года предшествующего предыдущему
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	16123	518261	11643
	Кредиторская задолженность	1520	10071696	4008724	7615316
	Доходы будущих периодов	1530	0		209
	Оценочные обязательства	1540	1621		
	Прочие обязательства	1550	5765231	6433872	
	Итого по разделу V	1500	15854671	10960857	7627168
	БАЛАНС	1700	14891365	11466210	17234816

Пояснения

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 006

1050 2099

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Данные приводятся при наличии расшифровки

Пояснения	Наименование показателя	Код	На начало отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
	1	2	3	4	5
Заемные средства (стр. 1510), в том числе:					
		1510			
Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:					
		1520			
		1520			
		1520			
		1520			
		1520			
		1520			
		1520			
Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе:					
		1530			
Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе:					
		1540			
		1540			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:					
	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ЛУДС	1550	5765231	6433872	

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 007

Отчет о прибылях и убытках

Форма по ОКУД 0710002

Пояснения	Наименование показателя	Код	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
	Выручка	2110	879286	808838
	Себестоимость продаж	2120	(1124628)	(740357)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(245342)	68481
	Коммерческие расходы	2210	(0)	(31322)
	Управленческие расходы	2220	(0)	(6890)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(245342)	30269
	Доходы от участия в других организациях	2310	114889	
	Проценты к получению	2320	6519	
	Проценты к уплате	2330	(55741)	(377777)
	Прочие доходы	2340	869424	61270
	Прочие расходы	2350	(1752387)	(617675)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1062638)	(903913)
	Текущий налог на прибыль	2410		
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(77949)	(449)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430		
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	187037	
	Прочее	2460	(1977)	(388)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(877578)	(904301)

СПРАВОЧНО

	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510		
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520		
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(877578)	(904301)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

Пояснения

А03 1050 3010

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 001

DSAF 9FC8 5091 DD1C 0A84 7F85 1698 3CF2

Форма по КНД 0710099

Бухгалтерская отчетность

Номер корректировки 0 Отчетный период (код) 34 Отчетный год 2012

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ П РОЕКТАМИ"

(наименование организации)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД	45.2
Код по ОКПО	77982172
Форма собственности (по ОКФС)	16
Организационно-правовая форма (по ОКОПФ)	67
Единица измерения: (тыс. руб. / млн. руб. – код по ОКЕИ)	384

На 13 страницах с приложением документов или их копий на листах

Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящем документе, подтверждаю:

Руководитель

МОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

(фамилия, имя, отчество полностью)

Подпись Дата 26.03.2013

МП

Главный бухгалтер

(фамилия, имя, отчество полностью)

Подпись

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на страницах

в составе (отметить знаком V)

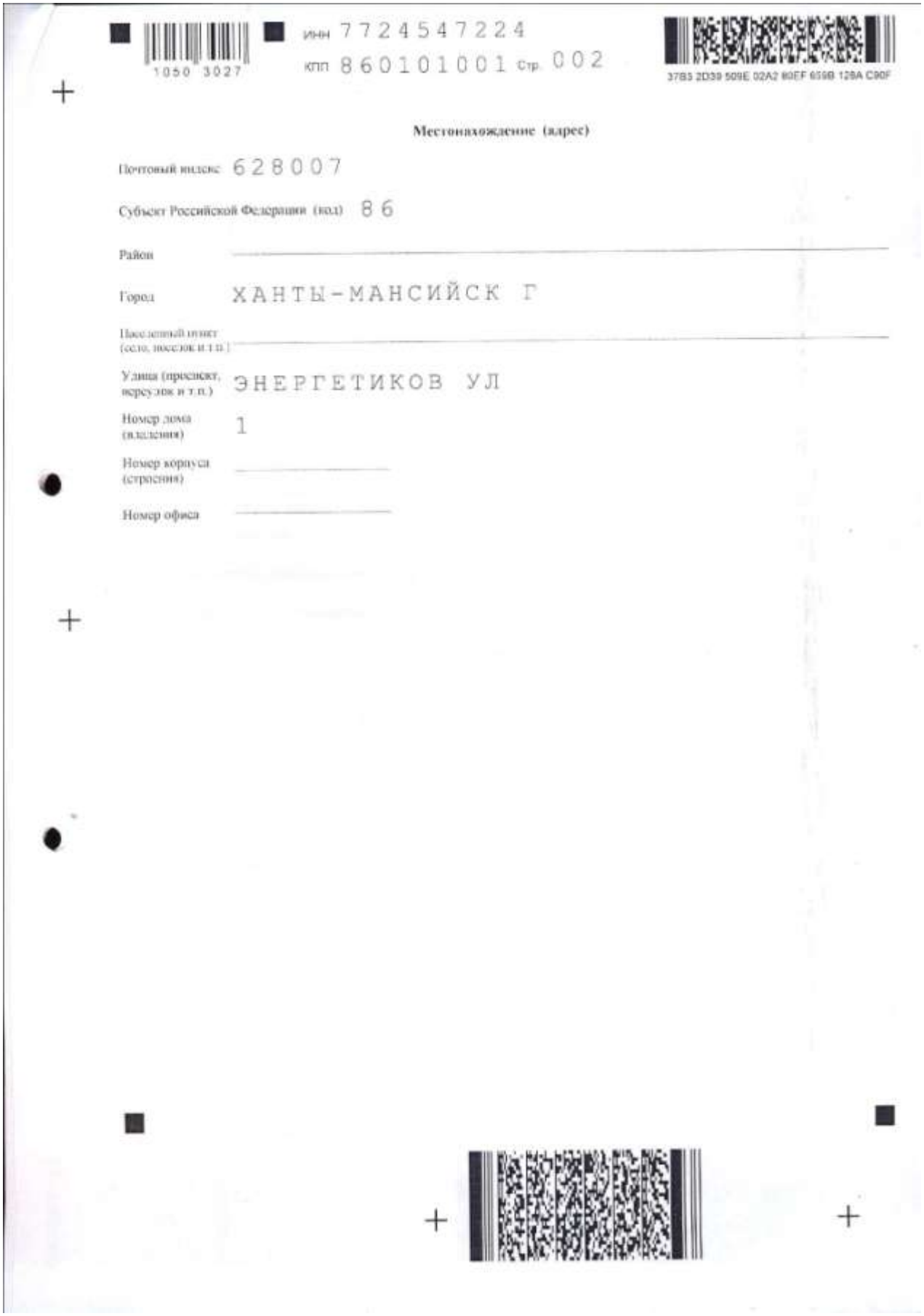
0710001		0710002	
0710003		0710004	
0710005		0710006	

с приложением документов или их копий на листах

Дата представления документа . .

Зарегистрирован за №

Фамилия, И. О. Подпись



1050 3027

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 002

37B3 2D39 509E 02A2 80EF 6598 128A C90F

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район

Город ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

Населенный пункт (село, поселок и т.п.)

Улица (проспект, переулок и т.п.) ЭНЕРГЕТИКОВ УЛ

Номер дома (владения) 1

Номер корпуса (строения)

Номер офиса

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 003

Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Актив

Пояснения	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	0		113
	Результаты исследований и разработок	1120			
	Нематериальные поисковые активы	1130			
	Материальные поисковые активы	1140			
	Основные средства	1150	13501	148132	1002427
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	3777	5956	8048
	Финансовые вложения	1170	3610630	529400	2599
	Отложенные налоговые активы	1180	372543	460820	273900
	Прочие внеоборотные активы	1190	3292843	6186160	6838334
	Итого по разделу I	1100	7293294	7330468	8125421
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	487491	291222	569286
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	419996	662552	919466
	Дебиторская задолженность	1230	5550893	5911772	1757850
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	599438	319821	52662
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	51448	344798	38740
	Прочие оборотные активы	1260	7497	26783	2785
	Итого по разделу II	1200	7116764	7556948	3340789
	БАЛАНС	1600	14410058	14887416	11466210

1050 3041

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 004

B3BD 59D7 509E A571 E16A EBB6 B553 C3B8

ПАССИВ

Пояснения	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1000000	1000000	1000000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320			
	Переоценка внеоборотных активов	1340			
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	3000	3000	3000
	Резервный капитал	1360			
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1005462)	(3104462)	(2226884)
	Итого по разделу III	1300	(2462)	(2101462)	(1223884)
	III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ				
	Паевой фонд	1310			
	Целевой капитал	1320			
	Целевые средства	1350			
	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360			
	Резервный и иные целевые фонды	1370			
	Итого по разделу III	1300			
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	379408	1124984	1716195
	Отложенные налоговые обязательства	1420	13077	13055	13042
	Оценочные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450	2490313	5765231	
	Итого по разделу IV	1400	2882798	6903271	1729237

1050 3058

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 005

F9F3 237D 5091 C15D F713 C088 0080 73D6

Пояснения	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	0	16123	518261
	Кредиторская задолженность	1520	11528736	10067864	4008724
	Доходы будущих периодов	1530			
	Оценочные обязательства	1540			
	Прочие обязательства	1550	986	1621	6433872
	Итого по разделу V	1500	11529722	10085607	10960857
	БАЛАНС	1700	14410058	14887416	11466210

Примечания

1050 3072

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 006

1952 1CEE 509C 65A0 C964 04B0 2215 385D

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии расшифровок

Пояснения	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Прочие внеоборотные активы (стр. 1190), в том числе:					
	КАП.ВЛОЖЕНИЯ	11901	3292843	6186160	6838334
		11902			
		11903			
Запасы (стр. 1210), в том числе:					
		12101			
		12102			
		12103			
		12104			
		12105			
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе:					
		12201			
Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе:					
		12301			
		12302			
		12303			
		12304			
		12305			
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе:					
		12401			
		12402			
		12403			
Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе:					
		12501			
		12502			
Вписываемые показатели (стр. 1255), в том числе:					
		12551			
		12552			
Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:					
		12601			
		12602			
		12603			

1050 3096

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 007

2576 F96B 5090 3822 11FD 3E8E 705B D22B

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Листы предоставляются при наличии расшифровок

Пояснения	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Вписываемые показатели (стр. 1435), в том числе:					
		14351			
		14352			
Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:					
	ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ДУДС	14501	2490313	5765231	
Заемные средства (стр. 1510), в том числе:					
		15101			
Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:					
		15201			
		15202			
		15203			
		15204			
		15205			
		15206			
		15207			
Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе:					
		15301			
Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе:					
		15401			
		15402			
Вписываемые показатели (стр. 1545), в том числе:					
		15451			
		15452			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:					
		15501			

1050 3102

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр 008

E152 F481 509E 8E49 EEAA BEBA 1EFF D9E0

Отчет о прибылях и убытках

Форма по ОКУД 0710002

Пояснения [1]	Наименование показателя	Код	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
	Выручка [2]	2110	852694	879286
	Себестоимость продаж	2120	(757508)	(1124628)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	95186	(245342)
	Коммерческие расходы	2210	(13267)	
	Управленческие расходы	2220	(3119)	
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	78800	(245342)
	Доходы от участия в других организациях	2310	2538294	114889
	Проценты к получению	2320	49995	6519
	Проценты к уплате	2330	(11391)	(55741)
	Прочие доходы	2340	579084	922256
	Прочие расходы	2350	(1047412)	(1744223)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2187370	(1001642)
	Текущий налог на прибыль	2410		
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	372543	(64713)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(22)	(13)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(88277)	186920
	Прочее	2460	(71)	(1977)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2099000	(816712)
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510		
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520		
	Совокупный финансовый результат периода [3]	2500	2099000	(816712)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

Примечания

1 Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках

2 Выручка отражается за вычетом налога на добавленную стоимость, акцизов

3 Совокупный финансовый результат периода отражает сумму строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода"

1050 5014

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 001

F508 E765 5098 32C7 D0B1 CFBC 0E39 22B1

Форма по КНД 0710099

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки 0 Отчетный период (код) 34 Отчетный год 2013

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"

(наименование организации)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД	45.2
Код по ОКПО	77982172
Форма собственности (по ОКФС)	16
Организационно-правовая форма (по ОКОПФ)	67
Единица измерения: (тыс. руб. / млн. руб. - код по ОКЕИ)	384

На 16 страницах с приложением документов или их копий на листах

Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящем документе, подтверждаю:

2 1 - руководитель
2 - уполномоченный представитель

МОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

(фамилия, имя, отчество* руководителя (уполномоченного представителя) организации)

Подпись _____ Дата . .

(фамилия, имя, отчество* главного бухгалтера организации)

Подпись _____

Наименование документа, подтверждающего полномочия представителя

УСТАВ

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001		0710002	
0710003		0710004	
0710005		0710006	

с приложением документов или их копий на листах

Дата представления документа . .

Зарегистрирован за №

Фамилия, И. О.* Подпись

* Отчество при наличии

1050 5021

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 002

5028 565A 505A 80B5 EFB4 5B94 9FA5 0F4E

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс: 628007

Субъект Российской Федерации (код): 86

Район: _____

Город: ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

Населенный пункт (село, поселок и т.п.): _____

Улица (проспект, переулок и т.п.): ЭНЕРГЕТИКОВ ПЕР

Номер дома (владения): 1

Номер корпуса (строения): _____

Номер офиса: _____

1050 5038

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр 003

125A 93F1 5033 C098 7DFC BA86 5844 C9CC

Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Актив

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110			
	Результаты исследований и разработок	1120			
	Нематериальные поисковые активы	1130			
	Материальные поисковые активы	1140			
	Основные средства	1150	26725	13501	148132
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1759	3777	5956
	Финансовые вложения	1170	3473911	3610630	529400
	Отложенные налоговые активы	1180	525759	372543	460820
	Прочие внеоборотные активы	1190	4502906	3292843	6186160
	Итого по разделу I	1100	8531060	7293294	7330468
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	294896	487491	291223
	Налог на добавленную стоимость по приобретённым ценностям	1220	481846	419996	662552
	Дебиторская задолженность	1230	2075372	5549908	5913982
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	29000	599438	319821
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	184254	51448	344798
	Прочие оборотные активы	1260	80418	7497	26783
	Итого по разделу II	1200	3145786	7115778	7559159
	БАЛАНС	1600	11676846	14409072	14889627

1050 5045

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр 004

5184 E3DA 503F 87EA 3193 7FB0 0A40 26FB

ПАССИВ

Пояснения[1]	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1000000	1000000	1000000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров[2]	1320			
	Переоценка внеоборотных активов	1340			
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350			
	Резервный капитал	1360	0	3000	3000
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1631162)	(1005462)	(3104462)
	Итого по разделу III	1300	(631162)	(2462)	(2101462)
	III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ[3]				
	Паевой фонд	1310			
	Целевой капитал	1320			
	Целевые средства	1350			
	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360			
	Резервный и иные целевые фонды	1370			
	Итого по разделу III	1300			
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	415123	315631	1124984
	Отложенные налоговые обязательства	1420	13196	13077	13055
	Оценочные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450	6534482	10305302	
	Итого по разделу IV	1400	6962801	10634010	1138039

1050 5052

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр 005

C83A BAE9 5080 2A26 CCA1 9FB3 24FC 8E2C

Пояснения[1]	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	445810	63777	16123
	Кредиторская задолженность	1520	1665617	1223434	10071695
	Доходы будущих периодов	1530	100960		
	Оценочные обязательства	1540			
	Прочие обязательства	1550	3132820	2490313	5765231
	Итого по разделу V	1500	5345207	3777524	15853049
	БАЛАНС	1700	11676846	14409072	14889626

Примечания

1050 5076

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр 006

BC7A EA9C 509C 1D78 C9AB 23BB F6E9 36E8

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии расшифровок

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	Прочие внеоборотные активы (стр. 1190), в том числе:				
	СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ	11901	0	3292843	6186160
		11902			
		11903			
	Запасы (стр. 1210), в том числе:				
		12101			
		12102			
		12103			
		12104			
		12105			
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе:				
		12201			
	Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе:				
	ПО ИНВЕСТИЦИОННЫМ ДОГОВОРАМ	12301	151046		
		12302			
		12303			
		12304			
		12305			
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе:				
	РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ НА ДЕПОЗИТЕ	12401	29000		
		12402			
		12403			
	Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе:				
		12501			
		12502			
	Внеоборотные показатели (стр. 1255), в том числе:				
		12551			
		12552			
	Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:				
	ВЕКСЕЛЯ БЕЗ ДИСКОНТА	12601	40500		
		12602			
		12603			

ИНН 7724547224 КПП 860101001 Стр 007

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии расшифровок

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Вписываемые показатели (стр. 1435), в том числе:					
		14351			
		14352			
Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:					
	ДОЛГОСРОЧНАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	14501	6534482	10305302	
Заемные средства (стр. 1510), в том числе:					
		15101			
Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:					
		15201			
		15202			
		15203			
		15204			
		15205			
		15206			
		15207			
Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе:					
		15301			
Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе:					
		15401			
		15402			
Вписываемые показатели (стр. 1545), в том числе:					
		15451			
		15452			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:					
	ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ДОГОВОРАМ ДУДС	15501	3132820	2490313	5765231

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 008

Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД 0710002

Пояснения [1]	Наименование показателя	Код строки	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
	Выручка [2]	2110	441326	852694
	Себестоимость продаж	2120	(373210)	(727092)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	68116	125602
	Коммерческие расходы	2210	(26510)	(42746)
	Управленческие расходы	2220	(3971)	(4056)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	37635	78800
	Доходы от участия в других организациях	2310	345110	
	Проценты к получению	2320	16665	49995
	Проценты к уплате	2330	(90551)	(11391)
	Прочие доходы	2340	365503	3086959
	Прочие расходы	2350	(1449468)	(1016993)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(775106)	2187370
	Текущий налог на прибыль	2410		
	в т. ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(3039)	(349175)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(118)	(22)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	153217	(88277)
	Прочее	2460	(6692)	(71)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(628699)	2099000
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510		
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520		
	Совокупный финансовый результат периода [3]	2500	(628699)	2099000
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

Примечания

050 5014 КПП 860101001 Стр. 001

Форма по КНД 0710099

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки 1 Отчетный период (код) 34 Отчетный год 2014

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"

(полное наименование организации)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД	45.2
Код по ОКПО	77982172
Форма собственности (по ОКФС)	16
Организационно-правовая форма (по ОКОПФ)	67
Единица измерения: (тыс. руб. / млн. руб. – код по ОКЕИ)	384

На 16 страницах с приложением документов или их копий на листах

Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящем документе, подтверждаю:

2 1 – руководитель
2 – уполномоченный представитель

ИЛЬИНЫХ
ОЛЬГА
НИКОЛАЕВНА

(фамилия, имя, отчество* руководителя / уполномоченного представителя) полностью

Подпись Дата

М.П. ООО "ЮграИнвест-СтройПроект"

(наименование организации, фамилия, имя, отчество* главного бухгалтера полностью)

Подпись

Наименование документа, подтверждающего полномочия представителя

ДОВЕРЕННОСТЬ № 24/15 ОТ 02.02.2015Г.

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001		0710002	
0710003		0710004	
0710005		0710006	

с приложением документов или их копий на листах

Дата представления документа

Зарегистрирован за №

Фамилия, И. О.* Подпись

* Отчество при наличии.

1050 5021 ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 002

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район

Город ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

Населенный пункт (село, поселок и т.п.)

Улица (проспект, переулок и т.п.) ЭНЕРГЕТИКОВ ПЕР

Номер дома (владения) 1

Номер корпуса (строения)

Номер офиса

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 003

Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Актив

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря пред. предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110			
	Результаты исследований и разработок	1120			
	Нематериальные поисковые активы	1130			
	Материальные поисковые активы	1140			
	Основные средства	1150	1159	26725	13501
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2108	1759	3777
	Финансовые вложения	1170	3226952	3473911	3610630
	Отложенные налоговые активы	1180	325856	525759	372542
	Прочие внеоборотные активы	1190	1665487	4502906	3292843
	Итого по разделу I	1100	5221562	8531060	7293293
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	524340	294896	487491
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	542265	481846	419996
	Дебиторская задолженность	1230	1580711	2075372	5549908
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0	29000	599438
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	621349	184254	51448
	Прочие оборотные активы	1260	151633	80418	7497
	Итого по разделу II	1200	3420298	3145786	7115778
	БАЛАНС	1600	8641859	11676846	14409071

1050 5045 ИНН / / 7 7 4 5 5 4 7 2 2 4
КПП 8 6 0 1 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 4

ПАССИВ

Пояснения [1]	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1000000	1000000	10000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров [2]	1320			
	Переоценка внеоборотных активов	1340			
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350			
	Резервный капитал	1360	0		30
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1039906)	(1631162)	(100546
	Итого по разделу III	1300	(39906)	(631162)	(2462
	III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ [3]				
	Паевой фонд	1310			
	Целевой капитал	1320			
	Целевые средства	1350			
	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360			
	Резервный и иные целевые фонды	1370			
	Итого по разделу III	1300			
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1639377	415123	315631
	Отложенные налоговые обязательства	1420	14732	13195	13077
	Оценочные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450	5374893	6534482	10305302
	Итого по разделу IV	1400	7029002	6962801	10634010

1050 5052

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 005

Пояснения[1]	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	2	445810	63777
	Кредиторская задолженность	1520	1051840	1665617	1223434
	Доходы будущих периодов	1530	600921	100960	
	Оценочные обязательства	1540			
	Прочие обязательства	1550	0	3132820	2490313
	Итого по разделу V	1500	1652763	5345207	3777524
	БАЛАНС	1700	8641859	11676846	14409072

Примечания
1 Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2 Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.
3 Заполняется некоммерческими организациями.

1050 5076

ИНН 7724547274

КПП 860101001 Стр. 006

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии расши

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Прочие внеоборотные активы (стр. 1190), в том числе:					
	РАСХОДЫ ПРЕВЫШАЮЩИЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ	11901	797353	4502906	32928
		11902			
		11903			
Запасы (стр. 1210), в том числе:					
	ЖИЛЫЕ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ПЕРЕПРОДАЖИ	12101	492752		
		12102			
		12103			
		12104			
		12105			
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе:					
		12201			
Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе:					
	ПО ИНВЕСТИЦИОННЫМ ДОГОВОРАМ	12301	44865	151046	
		12302			
		12303			
		12304			
		12305			
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе:					
	РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ В ДЕПОЗИТЕ	12401	0	29000	
		12402			
		12403			
Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе:					
		12501			
		12502			
Вексельные показатели (стр. 1255), в том числе:					
		12551			
		12552			
Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:					
	ВЕКСЕЛЯ БЕЗ ДИСКОНТА	12601	123805		
		12602			
		12603			

1050 5090

ИНН / / 24547224

КПП 860101001 Стр. 007

d2e7a3a5 50cf1e65 09fb61bd bf092dcd

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Форма представляется при наличии расшифровок

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На начало отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Вписываемые показатели (стр. 1435), в том числе:					
		14351			
		14352			
Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:					
	ДОЛГОСРОЧНАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	14501	5374893	6534482	10305302
Заемные средства (стр. 1510), в том числе:					
		15101			
Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:					
		15201			
		15202			
		15203			
		15204			
		15205			
		15206			
		15207			
Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе:					
	ДОХОДЫ ПРЕВЫШАЮЩИЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ	15301	570625		
Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе:					
		15401			
		15402			
Вписываемые показатели (стр. 1545), в том числе:					
		15451			
		15452			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:					
	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПЕРЕД ДОЛЬЩИКАМИ	15501	0	3132820	2490313

1050 5106 ИНН [illegible] КПП 860101001 Стр. 008

8e23abb1 50e51823 be5f

Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД

Пояснения [1]	Наименование показателя	Код строки	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
	Выручка [2]	2110	771073	441326
	Себестоимость продаж	2120	(502566)	(373210)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	268507	68116
	Коммерческие расходы	2210	(23125)	(26510)
	Управленческие расходы	2220	(5946)	(3971)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	239436	37635
	Доходы от участия в других организациях	2310	385186	345110
	Проценты к получению	2320	816	16665
	Проценты к уплате	2330	(80397)	(90551)
	Прочие доходы	2340	1875393	365503
	Прочие расходы	2350	(1627745)	(1449468)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	792689	(775106)
	Текущий налог на прибыль	2410		
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(42984)	(3039)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(1537)	(118)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(199903)	153217
	Прочее	2460	7	(6692)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	591256	(628699)
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510		
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520		
	Совокупный финансовый результат периода [3]	2500	591256	(628699)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

Примечания
1 Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2 Выручка определяется за вычетом налога на добавленную стоимость, акцизов.
3 Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» и «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода».

1050 6120 КПП 860101001 Стр. 009

936aa692 50c6d0e1 5aff8690 014b4ab6

Расшифровка отдельных показателей отчета о финансовых результатах

Лист представляется при наличии расшифровок

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
Прибыль (убыток) до налогообложения (стр. 2300), в том числе:				
		23001		
		23002		
В том числе постоянные налоговые обязательства (активы) (стр. 2421), в том числе:				
		24211		
Изменение отложенных налоговых обязательств (стр. 2430), в том числе:				
		24301		
Изменение отложенных налоговых активов (стр. 2450), в том числе:				
		24501		
Прочее (стр. 2460), в том числе:				
	ДОНАЧИСЛЕН НДС И ШТРАФ ПО НАЛОГУ	24601	0	(6692)
		24602		
		24603		
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода (стр. 2510), в том числе:				
		25101		
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода (стр. 2520), в том числе:				
		25201		

1050 5137 КПП 860101001 Стр. 010

Отчет об изменениях капитала

Форма по ОКУД

1. Движение капитала

Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6
Величина капитала на 31 декабря года, предшествующего предыдущему (3100)					
1000000			3000	(1005462)	(2462
(ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД)					
Увеличение капитала – всего: (3210)					
в том числе: чистая прибыль (3211)					
переоценка имущества (3212)					
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3213)					
дополнительный выпуск акций (3214)					
увеличение номинальной стоимости акций (3215)					
реорганизация юридического лица (3216)					
Уменьшение капитала – всего: (3220)					
(0)				(628699)	(628699)
в том числе: убыток (3221)				(628699)	(628699)
переоценка имущества (3222)					
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (3223)					
уменьшение номинальной стоимости акций (3224)					
уменьшение количества акций (3225)					
реорганизация юридического лица (3226)					
дивиденды (3227)					
Изменение добавочного капитала (3230)					
Изменение резервного капитала (3240)			(3000)	3000	

1050 5144 ИНН / / 7724547224 КПП 860101001 Стр. 011

Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6
Величина капитала на 31 декабря предыдущего года (3200)					
1000000				(1631162)	(631162)
(ОТЧЕТНЫЙ ГОД)					
Увеличение капитала – всего: (3310)					
0				591256	591256
в том числе: чистая прибыль (3311)				591256	591256
переоценка имущества (3312)					
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3313)					
дополнительный выпуск акций (3314)					
увеличение номинальной стоимости акций (3315)					
реорганизация юридического лица (3316)					
Уменьшение капитала – всего: (3320)					
в том числе: убыток (3321)					
переоценка имущества (3322)					
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (3323)					
уменьшение номинальной стоимости акций (3324)					
уменьшение количества акций (3325)					
реорганизация юридического лица (3326)					
дивиденды (3327)					
Изменение добавочного капитала (3330)					
Изменение резервного капитала (3340)					
Величина капитала на 31 декабря отчетного года (3300)					
1000000				(1039906)	(39906)

1050 5151 ИНН 7724547224 КПП 860101001 Стр. 012

2. Корректировка в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему	Изменение капитала за предыдущий год: за счет чистой прибыли (убытка)	Изменение капитала за предыдущий год: за счет иных факторов	На 31 декабря предыдущего г.
1	2	3	4	5	6
Капитал – всего:					
до корректировок	3400	(2462)	(628699)	(1)	(63116
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410				
исправлением ошибок	3420				
после корректировок	3500	(2462)	(628699)	(1)	(63116
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(1005462)	(628699)	2999	(1631162
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411				
исправлением ошибок	3421				
после корректировок	3501	(1005462)	(628699)	2999	(1631162
по другим статьям капитала:					
до корректировок	3402				
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412				
исправлением ошибок	3422				
после корректировок	3502				

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря отчетного года	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5
Чистые активы	3600	561015	(530202)	(2463)

1050 5175

ИНН / / 2 4 5 4 / 2 2 4

КПП 860101001 Стр. 013

7381aa29 50cea093 cdf577bf 671b8401

Отчет о движении денежных средств

Форма по ОКУД 0710004

Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления – всего	4110	3089130	2585814
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	3087959	2113055
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	—	—
от перепродажи финансовых вложений	4113	—	—
прочие поступления	4119	1083	472759
Платежи – всего	4120	(6925748)	(3154657)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5894346)	(1897576)
в связи с оплатой труда работников	4122	—	—
процентов по долговым обязательствам	4123	(0)	(28120)
налог на прибыль	4124	—	—
прочие платежи	4129	(1031402)	(1228961)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3836618)	(568843)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления – всего	4210	3727760	458756
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	—	—
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	88000	—
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	0	458756
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	—	—
прочие поступления	4219	—	—
Платежи – всего	4220	(3015095)	(801734)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	—	—
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	—	—
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(0)	(60380)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	—	—
прочие платежи	4229	(1166626)	—
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	712665	(342978)

1050 5182 ИНН 7724547224 КПП 860101001 Стр. 014

Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За аналогичный период предыдущего года
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления – всего	4310	3304429	1400654
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3109927	1400654
денежных вкладов собственников (участников)	4312		
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313		
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и пр.	4314		
прочие поступления	4319	5502	
Платежи – всего	4320	(272268)	(419111)
в том числе:			
собственниками (участниками) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321		
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322		
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(0)	(419097)
прочие платежи	4329	(112268)	(14)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3032161	981543
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(91792)	69722
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	121170	51448
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	29378	121170
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490		

1050 5199

ИНН / / 7 7 4 9 5 9 1 7 7 4

КПП 860101001 Стр. 015

4e0ae625 50c983e6 13e0d5a1 004f5860

Расшифровка отдельных показателей отчета о движении денежных средств

Лист предоставляется при наличии расшифровок

Наименование показателя	Код строки	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4
Вспомогательные показатели (стр. 4114), в том числе:			
ВОЗВРАТ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	41141	88	
	41142		
Прочие поступления (стр. 4119), в том числе:			
	41191		
	41192		
Вспомогательные показатели (стр. 4125), в том числе:			
	41251		
	41252		
Прочие платежи (стр. 4129), в том числе:			
	41291		
	41292		
Вспомогательные показатели (стр. 4215), в том числе:			
РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРАМ УДС	42151	3639760	
	42152		
Прочие поступления (стр. 4219), в том числе:			
	42191		
	42192		
Вспомогательные показатели (стр. 4225), в том числе:			
ВЫДАННЫЕ ЗАЙМЫ	42251	(1848469)	(741354)
	42252		
Прочие платежи (стр. 4229), в том числе:			
	42291		
	42292		
Вспомогательные показатели (стр. 4315), в том числе:			
РАСЧЕТЫ ПО ДЕПОЗИТУ	43151	189000	
	43152		
Прочие поступления (стр. 4319), в том числе:			
	43191		
	43192		
Вспомогательные показатели (стр. 4324), в том числе:			
РАЧЕТЫ ПО ДЕПОЗИТУ	43241	(160000)	
	43242		
Прочие платежи (стр. 4329), в том числе:			
	43291		
	43292		

24.

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 016

Отчет о целевом использовании средств

Форма по ОК

Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
Остаток средств на начало отчетного года	6100	0	
Поступило средств			
Вступительные взносы	6210		
Членские взносы	6215		
Целевые взносы	6220		
Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230		
Прибыль от предпринимательской деятельности организации	6240		
Прочие	6250		
Всего поступило средств	6200		
Использовано средств			
Расходы на целевые мероприятия	6310		
в том числе:			
оплатные и благотворительные помощь	6311		
проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312		
иные мероприятия	6313		
Расходы на содержание аппарата управления	6320		
в том числе: расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321		
выплаты, не связанные с оплатой труда	6322		
расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323		
содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324		
ремонт основных средств и иного имущества	6325		
прочие	6326		
Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330		
Прочие	6350		
Всего использовано средств	6300		
Остаток средств на конец отчетного года	6400	0	

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2015 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2015
Организация: Закрытое акционерное общество "Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами"	по ОКПО	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7724547224		
Вид экономической деятельности: Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	70.11.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Закрытое акционерное общество /	по ОКОПФ / ОКФС	67	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес): 628007, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Энергетиков пер, дом № 1

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200	Основные средства	1150	993	1 159	26 725
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 042	2 108	1 759
5301	Финансовые вложения	1170	3 003 643	3 226 952	3 473 911
	Отложенные налоговые активы	1180	325 856	325 856	525 759
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 096 812	1 665 487	4 502 906
	в том числе: строительство объектов		1 096 812	1 665 487	4 502 906
	Итого по разделу I	1100	4 429 346	5 221 562	8 531 060
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы	1210	1 130 943	524 340	294 896
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	442 718	542 265	481 846
5510	Дебиторская задолженность	1230	722 411	1 580 711	2 075 372
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	29 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	239 702	621 349	184 254
	Прочие оборотные активы	1260	105 505	151 633	80 418
	в том числе:		105 505	151 633	80 418
	Итого по разделу II	1200	2 541 279	3 420 298	3 145 786
	БАЛАНС	1600	7 070 625	8 641 859	11 676 846

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(986 255)	(1 039 906)	(1 631 162)
	Итого по разделу III	1300	13 745	(39 906)	(631 162)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5551	Заемные средства	1410	1 049 110	1 839 377	415 123
	Отложенные налоговые обязательства	1420	14 732	14 732	13 195
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	5 057 198	5 374 893	6 534 482
	в том числе:		5 057 198	5 374 893	6 534 482
	Итого по разделу IV	1400	6 121 040	7 029 002	6 962 800
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5564	Заемные средства	1510	93 577	2	445 810
5560	Кредиторская задолженность	1520	320 488	1 051 840	1 665 617
	Доходы будущих периодов	1530	521 775	600 921	100 960
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	3 132 820
	в том числе:		-	-	3 132 820
	Итого по разделу V	1500	935 840	1 652 763	5 345 208
	БАЛАНС	1700	7 070 625	8 641 859	11 676 846

Руководитель _____ (подпись) Ильина О.Ю. (расшифровка подписи)

14 марта 2016 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2015 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2015
Организация: Закрытое акционерное общество "Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами"	по ОКПО	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7724547224		
Вид экономической деятельности: Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	70.11.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Закрытое акционерное общество /	по ОКОПФ / ОКФС	67	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	823 823	771 073
	Себестоимость продаж	2120	(404 701)	(502 566)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	419 122	268 507
	Коммерческие расходы	2210	(16 759)	(23 125)
	Управленческие расходы	2220	(5 215)	(5 946)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	397 148	239 436
	Доходы от участия в других организациях	2310	142 060	385 186
	Проценты к получению	2320	163	816
	Проценты к уплате	2330	(126 820)	(80 397)
	Прочие доходы	2340	581 752	1 875 393
	Прочие расходы	2350	(918 944)	(1 627 745)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	75 359	792 689
	Текущий налог на прибыль	2410	(21 709)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	6 637	(42 984)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	(1 537)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	(199 903)
	Прочее	2460	-	7
	Чистая прибыль (убыток)	2400	53 650	591 256

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	53 650	591 256
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

14 марта 2016 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2016 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Организация: Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7724547224		
Вид экономической деятельности: Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
628007, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра Автономный округ, Ханты-Мансийск г, Энергетиков пер, дом № 1

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	875	993	1 159
	Затраты по строительству	1151	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	19 073	2 042	2 108
	Финансовые вложения	1170	2 855 130	3 003 644	3 228 951
	Отложенные налоговые активы	1180	233 154	302 360	325 856
	Прочие внеоборотные активы	1190	2 536 775	3 280 873	5 491 351
	в том числе: строительство объектов		2 532 475	3 280 873	797 353
	Итого по разделу I	1100	5 645 007	6 589 912	9 047 425
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 271 448	1 130 943	524 340
	в том числе: жилые и нежилые помещения, предназначенные для перепродажи		1 212 179	1 084 659	492 752
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	288 853	442 718	542 265
	Дебиторская задолженность	1230	456 039	658 894	1 580 711
	Задолженность дольщиков по ДДУ	1231	-	-	-
	Не предъявленная к оплате выручка	1232	-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	26 140	239 702	621 349
	Прочие оборотные активы	1260	5	105 505	151 633
	в том числе: неденежные средства		-	105 505	123 805
	Итого по разделу II	1200	2 042 485	2 577 762	3 420 298
	БАЛАНС	1600	7 687 492	9 167 674	12 467 723

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 533 746)	(986 332)	(1 039 906)
	Итого по разделу III	1300	(533 746)	13 668	(39 906)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 768 356	1 049 110	1 639 377
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	12 983	14 732
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	2 014 573	4 959 011	5 374 892
	в том числе: задолженность по реструктуризации обязательства перед дольщиками		1 665 725	4 959 011	5 374 892
			348 848	-	-
	Итого по разделу IV	1400	5 782 929	6 021 104	7 029 001
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	331 337	93 577	2
	Кредиторская задолженность	1520	503 687	337 097	1 051 840
	Доходы будущих периодов	1530	-	30 295	30 295
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	1 603 285	2 671 933	4 396 490
	в том числе: обязательства перед дольщиками		1 603 285	2 671 933	4 396 490
	Итого по разделу V	1500	2 438 309	3 132 902	5 478 627
	БАЛАНС	1700	7 687 492	9 167 874	12 467 723

Руководитель Повсисян Вачаган Вачаганович
(расшифровка подписи)

21 марта 2017 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2016 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Организация: Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7724547224		
Вид экономической деятельности: Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	962 352	823 823
	Себестоимость продаж	2120	(487 577)	(404 701)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	474 775	419 122
	Коммерческие расходы	2210	(72 221)	(16 759)
	Управленческие расходы	2220	(9 080)	(5 212)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	393 474	397 151
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	142 060
	Проценты к получению	2320	8 440	163
	Проценты к уплате	2330	(523 901)	(126 820)
	Прочие доходы	2340	420 375	581 839
	Прочие расходы	2350	(789 578)	(919 074)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(491 190)	75 319
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(49 750)	(6 637)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	1 750
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	48 488	(23 450)
	Прочее	2460	(104 712)	(45)
	в том числе списание ОНА		(117 694)	(45)
	списание ОНО		12 982	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(547 414)	53 574

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(547 414)	53 574
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводенная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Овсисян Вачаган Вачаганович
(расшифровка подписи)

21 марта 2017 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 марта 2017 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	03	2017
Организация: Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7724547224		
Вид экономической деятельности: Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
628007, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра Автономный округ, Ханты-Мансийск г, Энергетиков пер, дом № 1

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	805	875	993
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	16 395	19 073	2 042
	Финансовые вложения	1170	2 711 330	2 855 130	3 003 644
	Отложенные налоговые активы	1180	267 192	233 154	302 360
	Прочие внеоборотные активы	1190	2 686 390	2 536 775	3 280 873
	в том числе: строительство объектов		2 682 103	2 532 475	3 280 873
	Итого по разделу I	1100	5 682 112	5 645 007	6 589 912
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 113 256	1 271 448	1 130 943
	в том числе: жилые и нежилые помещения, предназначенные для перепродажи		1 053 987	1 212 179	1 084 659
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	313 528	288 853	442 718
	Дебиторская задолженность	1230	510 404	456 039	658 894
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 931	26 140	239 702
	Прочие оборотные активы	1260	5	5	105 505
	в том числе: неденежные средства		-	-	105 505
	Итого по разделу II	1200	1 941 124	2 042 485	2 577 762
	БАЛАНС	1600	7 623 236	7 687 492	9 167 674

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 661 605)	(1 533 746)	(986 332)
	Итого по разделу III	1300	(661 605)	(533 746)	13 668
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 748 989	3 768 356	1 049 110
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	12 983
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	2 189 749	2 014 573	4 959 011
	в том числе: Средства дольщиков по ДДУ	1451	448 682	348 848	-
	задолженность по реструктуризации		1 741 067	1 665 725	4 959 011
	Итого по разделу IV	1400	5 938 738	5 782 929	6 021 104
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	317 349	331 337	93 577
	Кредиторская задолженность	1520	386 357	503 687	337 097
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	30 295
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	1 642 397	1 603 285	2 671 933
	в том числе: обязательства перед дольщиками		1 642 397	1 603 285	2 671 933
	Итого по разделу V	1500	2 346 103	2 438 309	3 132 902
	БАЛАНС	1700	7 623 236	7 687 492	9 167 675

Руководитель _____ Ильиных Ольга Николаевна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 апреля 2017 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Март 2017 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	03	2017
Организация: Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7724547224		
Вид экономической деятельности: Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2017 г.	За Январь - Март 2016 г.
	Выручка	2110	171 724	111 641
	Себестоимость продаж	2120	(158 199)	(106 501)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	13 525	5 140
	Коммерческие расходы	2210	(19 662)	(3 965)
	Управленческие расходы	2220	(2 612)	(2 748)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(8 749)	(1 573)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	359	6 136
	Проценты к уплате	2330	(117 128)	(75 216)
	Прочие доходы	2340	192 262	16 846
	Прочие расходы	2350	(228 640)	(63 913)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(161 896)	(137 720)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	1 658	(7)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	34 037	27 537
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(127 859)	(110 183)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2017 г.	За Январь - Март 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(127 859)	(110 183)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ (подпись) Ильиных Ольга Николаевна (расшифровка подписи)

28 апреля 2017 г.

Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

«12» июля 2007 г.

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

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

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

Директор
Федеральной регистрационной службы _____ С.В. Васильев
(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

12 июля 2007 г.
(дата)

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

25.07.2007 (Дата) № 475 -07 (Номер свидетельства)

Настоящим подтверждается, что

Илюхин Валерий Иванович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 46 05 №159559, Отделом Внутренних Дел города Юбилейного Московской области, 08.08.2003 г.

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

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

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

№ по реестру 120 от «11» 11.12.2006 года

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

Исполнительный директор НП АРМО (Должность уполномоченного лица) Петровская Е.В.

Москва

П О Л И С № 0991R/776/91134/6

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/91134/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Илюхин Валерий Иванович

Адрес регистрации и/или ИНН: 141092, Московская обл, Королев г, Юбилейный мкр, Лесная ул, дом № 5, квартира 45

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: *установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.*
В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису страхования.

Оценочная деятельность: *профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.*

Страховая сумма: *30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.

Территория страхового покрытия: *Российская Федерация.*

Срок действия настоящего Полиса страхования:

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

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Полиса страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- нарушения Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия настоящего Полиса страхования;
- Страхователю предъявлены претензии или 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: _____ ***/Комесмякин А.А./***
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь: _____ ***/Илюхин Валерий Иванович/***

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

П О Л И С № 0991R/776/90052/6

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № **0991R/776/90052/6** (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" (ООО «Центр оценки инвестиций»)

Юридический адрес: *141090, Московская обл. г. Королев, микрорайон Юбилейный, ул.Ленинская, дом № 12, пом. 019*

ИНН 5054011713

Объектом страхования: *являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:*
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховым случаем: *являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.*
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: *профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости..*

Страховая сумма: *100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.

Территория страхового покрытия: *Российская Федерация.*

Срок действия Полиса страхования:

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

По Настоящему Полису страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования.

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

Страхователь:_____/Луценко Роман Сергеевич/

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

Исп.: Пискарев Т.С. (495)783-0999 (1580)

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 292 (Двести девяносто две) страницы.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.