

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

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

*Р.С. Луценко*



**ОТЧЕТ № УКО-ТЮ/18-121**

**от 31 января 2018 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*

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

**Илюхин В.И.**

**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	6
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 соответствии 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	18
3.5.1. Анализ финансовых результатов должника	18
3.5.2. Анализ структуры активов и обязательств должника	21
3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности	27
3.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки	33
IV. Анализ рынка объекта оценки	34
4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2016 г.	34
4.2. Основные тенденции социально - экономического развития РФ в 2017 г.	35
4.3. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов	37
4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли должника	41
4.5. Анализ рынка цессии («плохих» долгов)	44
4.6. Анализ предложений по продаже долгов (дебиторской задолженности, требований и т.п.)	47
4.7. Общие выводы	47
V. Методология оценки	48
5.1. Общие положения	48
5.2. Общие понятия оценки	48
5.3. Общее описание подходов и методов оценки	48
5.4. Согласование результатов оценки	50
5.5. Выбор подходов и методов оценки	51
VI. Описание процесса оценки объекта оценки	53
6.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	53
6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	61
6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	61
6.4. Согласование результатов оценки	61
VII. Выводы	63
VIII. Перечень литературы	64
Приложение 1	65
Приложение 2	174
Приложение 3	186

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

«31» января 2018 г.

**Уважаемый Дмитрий Викторович!**

В соответствии с Техническим заданием № 121 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 **31.01.2018 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 № 121 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:**

**160 000 000 (Сто шестьдесят 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 № 121 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.
График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2205 от 15 июля 2017 г.	Задолженность погашается в срок до 31.12.2020 г.

**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 **31.01.2018 г.**

**9. Срок проведения оценки.** Не позднее **31.01.2018 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 30.09.2017 г.;
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

### [Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.](#)

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.

К прочим допущениям относится следующее.

*Оценщик исходит из допущения о том, что с последней даты составления отчетности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» до даты оценки (30.09.2017 г.) существенных изменений, связанных с непропорциональным (с позиции ликвидности и ценности составляющих) изменением статей активов и обязательств,*

не произошло. Все произошедшие изменения носили равновесный характер – изменение статей активов компенсировалось аналогичным изменением статей обязательств с сохранением (или незначительным изменением) базовых показателей ликвидности баланса.

#### 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	<b>Илюхин Валерий Иванович</b> - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 475-07 от 25.07.2007 г. (регистрационный № 120 от 11.12.2006 г.). 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	<a href="mailto:info@ramb-price.ru">info@ramb-price.ru</a>
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 170005-035-000243, выдан ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 05.12.2017 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика № 170005-035-000238, выдан 05.12.2017 г. ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», срок действия с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

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

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

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

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

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

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

### 1.7. Основные факты и выводы

#### Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 121 к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г.
Дата составления отчета	31 января 2018 г.
Порядковый номер отчета	УКО-ТЮ/18-121

#### 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.
График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2205 от 15 июля 2017 г.	Задолженность погашается в срок до 31.12.2020 г.

**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.	160 000 000	не использовался	не использовался	160 000 000

**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 30.09.2017 г.	копия
Отчеты о прибылях и убытках Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» с 31.12.2010 г. по 30.09.2017 г.	копия
Письмо Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 2205 от 15 июля 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<sup>1</sup>, 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.

---

<sup>1</sup> 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 статьей 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

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

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

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

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

При оценке объекта оценка учитывается право требования на объект оценки, принадлежащее владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», скидки на фактическую общую 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 вступающему 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.
График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2205 от 15 июля 2017 г.	Задолженность погашается в срок до 31.12.2020 г.

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.	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 по Договору
1	1	2	3	81,60	50,80	9,00	90,60	86-А В 072945	08.09.2015	86:10:0101025:13 75	08.09.2015	5 436 000,00
2	3	2	1	46,80	18,00	4,60	51,40	86-АВ072511	04.09.2015	86:10:0101025:13 47	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	86:10:0101025:12 92	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	86:10:0101025:14 22	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	86:10:0101025:12 78	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	86:10:0101025:13 02	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	86:10:0101025:13 45	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	86:10:0101025:13 86	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	86:10:0101025:13 53	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	86:10:0101025:13 81	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	86:10:0101025:13 37	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	86:10:0101025:14 18	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	86:10:0101025:14 15	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	86:10:0101025:14 53	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	86:10:0101025:13 14	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	86:10:0101025:14 04	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	86:10:0101025:12 93	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	86:10:0101025:14 19	07.09.2015	2 922 000,00



№ 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 по Договору
19	52	12	1	46,90	17,30	3,60	50,50	86-AB 072524	04.09.2015	86:10:0101025:13 80	04.09.2015	3 030 000,00
20	53	12	1	46,80	17,30	4,50	51,30	86-AB 073198	07.09.2015	86:10:0101025:14 07	07.09.2015	3 078 000,00
21	54	12	1	45,30	17,60	3,10	48,40	86-AB 072634	07.09.2015	86:10:0101025:14 57	07.09.2015	2 904 000,00
22	57	13	1	46,90	17,20	3,50	50,40	86-AB 07252."	04.09.2015	86:10:0101025:13 76	04.09.2015	3 024 000,00
23	58	13	1	46,40	17,80	4,50	50,90	86-AB 073092	04.09.2015	86:10:0101025:12 98	04.09.2015	3 054 000,00
24	59	13	1	45,10	17,40	3,10	48,20	86-AB 073664	04.09.2015	86:10:0101025:13 36	04.09.2015	2 892 000,00
25	61	14	3	81,60	51,10	8,80	90,40	86-AB 073497	07.09.2015	86:10:0101025:14 76	07.09.2015	5 424 000,00
26	62	14	1	47,30	17,60	3,70	51,00	86-AB 073091	04.09.2015	86:10:0101025:12 97	04.09.2015	3 060 000,00
27	63	14	1	46,90	17,90	4,50	51,40	86-AB 072503	04.09.2015	86:10:0101025:13 27	04.09.2015	3 084 000,00
28	64	14	1	45,50	17,80	3,10	48,60	86-AB 073498	07.09.2015	86:10:0101025:14 79	07.09.2015	2 916 000,00
29	66	15	3	80,60	51,90	9,00	89,60	86-AB 073083	04.09.2015	86:10:0101025:12 91	04.09.2015	5 376 000,00
30	67	15	1	47,30	17,50	3,80	51,10	86-AB 073088	04.09.2015	86:10:0101025:12 96	04.09.2015	3 066 000,00
31	68	15	1	46,90	17,90	4,60	51,50	86-AB073199	07.09.2015	86:10:0101025:14 12	07.09.2015	3 090 000,00
32	69	15	1	45,80	17,60	3,10	48,90	86-AB 073094	04.09.2015	86:10:0101025:13 01	04.09.2015	2 934 000,00
33	71	16	3	81,70	51,50	8,60	90,30	86-AB 072628	07.09.2015	86:10:0101025:14 36	07.09.2015	5 418 000,00
34	72	16	1	46,90	17,20	3,80	50,70	86-AB 072632	07.09.2015	86:10:0101025:14 48	07.09.2015	3 042 000,00
35	73	16	1	46,80	17,80	4,60	51,40	86-AB 073192	07.09.2015	86:10:0101025:13 94	07.09.2015	3 084 000,00
36	74	16	1	45,70	17,60	3,80	49,50	86-AB 072514	04.09.2015	86:10:0101025:13 50	04.09.2015	2 970 000,00
37	76	17	3	81,40	51,10	8,60	90,00	86-AB 072801	07.09.2015	86:10:0101025:14 16	07.09.2015	5 400 000,00
38	77	17	1	47,40	17,60	3,40	50,80	86-AB 073190	07.09.2015	86:10:0101025:13 85	07.09.2015	3 048 000,00
39	78	17	1	46,60	17,80	4,50	51,10	86-AB 072635	07.09.2015	86:10:0101025:14 68	07.09.2015	3 066 000,00
40	79	17	1	45,40	17,70	3,80	49,20	86-AB 072520	04.09.2015	86:10:0101025:13 65	04.09.2015	2 952 000,00
41	86	2	1	45,30	17,80	3,20	48,50	86-AB 073096	04.09.2015	86:10:0101025:13 07	04.09.2015	2 910 000,00
42	88	3	2	64,60	31,70	4,10	68,70	86-AB 072637	07.09.2015	86:10:0101025:14 70	07.09.2015	4 122 000,00
43	93	4	2	65,00	32,00	4,20	69,20	86-AB 073081	04.09.2015	86:10:0101025:12 77	04.09.2015	4 152 000,00
44	98	5	2	65,40	32,30	4,20	69,60	86-AB 072626	07.09.2015	86:10:0101025:14 28	07.09.2015	4 176 000,00
45	103	6	2	65,70	32,40	4,20	69,90	86-AB 072502	04.09.2015	86:10:0101025:13 23	04.09.2015	4 194 000,00
46	110	7	1	46,70	17,90	4,60	51,30	86-AB 072522	04.09.2015	86:10:0101025:13 73	04.09.2015	3 078 000,00
47	113	8	2	65,30	32,00	4,50	69,80	86-AB 073080	04.09.2015	86:10:0101025:12 74	04.09.2015	4 188 000,00
48	115	8	1	47,00	17,90	4,50	51,50	86-AB 073093	04.09.2015	86:10:0101025:12 99	04.09.2015	3 090 000,00
49	120	9	1	47,10	17,90	4,60	51,70	86-AB 072630	07.09.2015	86:10:0101025:14 45	07.09.2015	3 102 000,00
50	135	12	1	46,90	17,70	4,50	51,40	86-AB 072512	04.09.2015	86:10:0101025:13 49	04.09.2015	3 084 000,00
51	136	12	1	45,80	18,40	3,20	49,00	86-AB 072526	04.09.2015	86:10:0101025:13 82	04.09.2015	2 940 000,00
52	140	13	1	46,50	17,70	4,50	51,00	86-AB 072627	07.09.2015	86:10:0101025:14 31	07.09.2015	3 060 000,00
<b>2 929,50</b>							<b>3 195,80</b>		<b>191 748 000</b>			

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

Срок внесения денежных средств	Сумма, руб.
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

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 настоящему 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.

Помимо вышесказанного Акционерным обществом «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» представлен график погашения задолженности в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра", который указан в гарантийном письме Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 2205 от 15 июля 2017 г.

При этом данный график, предоставленный Акционерным обществом «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в одностороннем порядке, не отменяет пункт 3.3.1. договора купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г.

### 3.5. Финансовая информация должника

#### 3.5.1 Анализ финансовых результатов должника

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 (ЕБИТ) 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 30.09.2017 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.	30.09. 2017 г.
<b>Выручка от реализации</b>	<b>808 838</b>	<b>879 286</b>	<b>852 694</b>	<b>441 326</b>	<b>771 073</b>	<b>823 823</b>	<b>962 352</b>	<b>666 778</b>
Себестоимость	-740 357	-1 124 628	-757 508	-373 210	-502 566	-404 701	-487 577	-596 337
<b>Валовая прибыль</b>	<b>68 481</b>	<b>-245 342</b>	<b>95 186</b>	<b>68 116</b>	<b>268 507</b>	<b>419 122</b>	<b>474 775</b>	<b>70 441</b>
Коммерческие расходы	-31 322	0	-13 267	-26 510	-23 125	-16 759	-72 221	-47 196
Управленческие расходы	-6 890	0	-3 119	-3 971	-5 946	-5 215	-9 080	-6 559
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>30 269</b>	<b>-245 342</b>	<b>78 800</b>	<b>37 635</b>	<b>239 436</b>	<b>397 148</b>	<b>393 474</b>	<b>16 686</b>
Проценты к получению	0	6 519	49 995	-90 551	816	163	8 440	846
Проценты к уплате	-377 777	-55 741	-11 391	16 665	-80 397	-126 820	-523 901	-272 184
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	842 798
Прочие операционные расходы	-617 675	-1 752 387	-1 047 412	-1 449 468	-1 627 745	-918 944	-789 578	-600 151
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>-903 913</b>	<b>-1 062 638</b>	<b>2 187 370</b>	<b>-775 106</b>	<b>792 689</b>	<b>75 359</b>	<b>-491 190</b>	<b>-12 005</b>
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	12 083
Прочее	-388	-1 977	-71	-6 692	7	0	-104 712	0
<b>Чистая прибыль</b>	<b>-904 301</b>	<b>-955 527</b>	<b>2 099 000</b>	<b>-628 699</b>	<b>591 256</b>	<b>53 650</b>	<b>-547 414</b>	<b>78</b>

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.	30.09. 2017 г.
<b>Выручка (Sales)</b>	<b>808 838</b>	<b>879 286</b>	<b>852 694</b>	<b>441 326</b>	<b>771 073</b>	<b>823 823</b>	<b>962 352</b>	<b>666 778</b>
Себестоимость реализации (без амортизации)	-740 357	-1 124 628	-757 508	-373 210	-502 566	-404 701	-487 577	-596 337
<b>Валовая прибыль (Gross margin)</b>	<b>68 481</b>	<b>-245 342</b>	<b>95 186</b>	<b>68 116</b>	<b>268 507</b>	<b>419 122</b>	<b>474 775</b>	<b>70 441</b>
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-38 212	0	-16 386	-30 481	-29 071	-21 974	-81 301	-53 755
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Прибыль от реализации (Sales Margin)</b>	<b>30 269</b>	<b>-245 342</b>	<b>78 800</b>	<b>37 635</b>	<b>239 436</b>	<b>397 148</b>	<b>393 474</b>	<b>16 686</b>
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-556 405	-882 963	-468 328	-1 083 965	247 648	-337 192	-369 203	242 647
<b>Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBTDA)</b>	<b>-526 136</b>	<b>-1 128 305</b>	<b>-389 528</b>	<b>-1 046 330</b>	<b>487 084</b>	<b>59 956</b>	<b>24 271</b>	<b>259 333</b>
Амортизация	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Операционная маржа (EBIT)</b>	<b>-526 136</b>	<b>-1 128 305</b>	<b>-389 528</b>	<b>-1 046 330</b>	<b>487 084</b>	<b>59 956</b>	<b>24 271</b>	<b>259 333</b>
Проценты к уплате	-377 777	-55 741	-11 391	16 665	-80 397	-126 820	-523 901	-272 184

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.	30.09. 2017 г.
Проценты к получению	0	6 519	49 995	-90 551	816	163	8 440	846
Доходы от участия в других организациях	0	114 889	2 538 294	345 110	385 186	142 060	0	0
<b>Прибыль до налогообложения (ЕВТ)</b>	<b>-903 913</b>	<b>-1 062 638</b>	<b>2 187 370</b>	<b>-775 106</b>	<b>792 689</b>	<b>75 359</b>	<b>-491 190</b>	<b>-12 005</b>
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-388	107 111	-88 370	146 407	-201 433	-21 709	-56 224	12 083
<b>Чистая прибыль</b>	<b>-904 301</b>	<b>-955 527</b>	<b>2 099 000</b>	<b>-628 699</b>	<b>591 256</b>	<b>53 650</b>	<b>-547 414</b>	<b>78</b>

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.	30.09. 2017 г.
<b>Выручка (Sales)</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Себестоимость реализации (без амортизации)	-91,5%	-127,9%	-88,8%	-84,6%	-65,2%	-49,1%	-50,7%	-89,4%
<b>Валовая прибыль (Gross margin)</b>	<b>8,5%</b>	<b>-27,9%</b>	<b>11,2%</b>	<b>15,4%</b>	<b>34,8%</b>	<b>50,9%</b>	<b>49,3%</b>	<b>10,6%</b>
Коммерческие и общекорпоративные (управленческие) расходы	-4,7%	n/a	-1,9%	-6,9%	-3,8%	-2,7%	-8,4%	-8,1%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Прибыль от продаж (Sales Margin)</b>	<b>3,7%</b>	<b>-27,9%</b>	<b>9,2%</b>	<b>8,5%</b>	<b>31,1%</b>	<b>48,2%</b>	<b>40,9%</b>	<b>2,5%</b>
Прочие внебаланс. доходы расходы (нетто)	-68,8%	-100,4%	-54,9%	-245,6%	32,1%	-40,9%	-38,4%	36,4%
<b>Прибыль до налогов, проц. и амортизация (ЕВТДА)</b>	<b>-65,0%</b>	<b>-128,3%</b>	<b>-45,7%</b>	<b>-237,1%</b>	<b>63,2%</b>	<b>7,3%</b>	<b>2,5%</b>	<b>38,9%</b>
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Операционная маржа (ЕБИТ)</b>	<b>-65,0%</b>	<b>-128,3%</b>	<b>-45,7%</b>	<b>-237,1%</b>	<b>63,2%</b>	<b>7,3%</b>	<b>2,5%</b>	<b>38,9%</b>
Проценты к уплате	-46,7%	-6,3%	-1,3%	3,8%	-10,4%	-15,4%	-54,4%	-40,8%
Проценты к получению	n/a	0,7%	5,9%	-20,5%	0,1%	0,0%	0,9%	0,1%
Доходы от участия в других организациях	n/a	13,1%	297,7%	78,2%	50,0%	17,2%	n/a	n/a
<b>Прибыль до налогообложения (ЕВТ)</b>	<b>-111,8%</b>	<b>-120,9%</b>	<b>256,5%</b>	<b>-175,6%</b>	<b>102,8%</b>	<b>9,1%</b>	<b>-51,0%</b>	<b>-1,8%</b>
Налог на прибыль и аналогичные платежи	0,0%	12,2%	-10,4%	33,2%	-26,1%	-2,6%	-5,8%	1,8%
<b>Чистая прибыль</b>	<b>-111,8%</b>	<b>-108,7%</b>	<b>246,2%</b>	<b>-142,5%</b>	<b>76,7%</b>	<b>6,5%</b>	<b>-56,9%</b>	<b>0,0%</b>

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.	30.09. 2017 г.
<b>Выручка (Sales)</b>	<b>83,3%</b>	<b>8,7%</b>	<b>-3,0%</b>	<b>-48,2%</b>	<b>74,7%</b>	<b>6,8%</b>	<b>16,8%</b>	<b>169,3%</b>
Себестоимость реализации (без амортизации)	52,2%	51,9%	-32,6%	-50,7%	34,7%	-19,5%	20,5%	178,9%
<b>Валовая прибыль (Gross margin)</b>	<b>-251,0%</b>	<b>-458,3%</b>	<b>-138,8%</b>	<b>-28,4%</b>	<b>294,2%</b>	<b>56,1%</b>	<b>13,3%</b>	<b>108,4%</b>
Коммерческие и общекорпоративные (управленческие) расходы	-53,6%	-100,0%	n/a	86,0%	-4,6%	-24,4%	270,0%	35,9%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Прибыль от реализации (Sales Margin)</b>	<b>-123,7%</b>	<b>-910,5%</b>	<b>-132,1%</b>	<b>-52,2%</b>	<b>536,2%</b>	<b>65,9%</b>	<b>-0,9%</b>	<b>-390,1%</b>
Прочие внебаланс. доходы расходы (нетто)	-182,6%	58,7%	-47,0%	131,5%	-122,8%	-236,2%	9,5%	-929,4%

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.	30.09. 2017 г.
<b>Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBTDA)</b>	-196,4%	114,5%	-65,5%	168,6%	-146,6%	-87,7%	-59,5%	-840,8%
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Операционная маржа (EBIT)</b>	-196,4%	114,5%	-65,5%	168,6%	-146,6%	-87,7%	-59,5%	-840,8%
Проценты к уплате	-60,5%	-85,2%	-79,6%	-246,3%	-582,4%	57,7%	313,1%	10,9%
Проценты к получению	-100,0%	n/a	666,9%	-281,1%	-100,9%	-80,0%	5077,9%	-89,6%
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	2109,3%	-86,4%	11,6%	-63,1%	-100,0%	n/a
<b>Прибыль до налогообложения (EBT)</b>	123,7%	17,6%	-305,8%	-135,4%	-202,3%	-90,5%	-752,1%	-95,6%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-100,9%	-27705,9%	-182,5%	-265,7%	-237,6%	-89,2%	158,6%	-77,8%
<b>Чистая прибыль</b>	152,3%	5,7%	-319,7%	-130,0%	-194,0%	-90,9%	-1121,8%	-100,0%

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 разнонаправленной. 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 должника

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 30.09.2017 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.	30.09. 2017 г.
Нематериальные активы	113	0	0	0	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0	0
Основные средства	1 002 427	147 779	13 501	26 725	1 159	993	875	207
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	11 430
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	245 238
Прочие внеоборотные активы	0	0	3 292 843	4 502 906	1 665 487	1 096 812	2 536 775	1 724 902
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>8 125 421</b>	<b>7 472 150</b>	<b>7 293 294</b>	<b>8 531 060</b>	<b>5 221 562</b>	<b>4 429 346</b>	<b>5 645 007</b>	<b>4 693 107</b>
Запасы	569 286	291 223	487 491	294 896	524 340	1 130 943	1 271 448	788 468
НДС по приобретенным ценностям	919 466	662 552	419 996	481 846	542 265	442 718	288 853	178 796
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	600 787
Краткосрочные финансовые вложения	52 662	178 241	599 438	29 000	0	0	0	0
Денежные средства	38 740	344 798	51 448	184 254	621 349	239 702	26 140	568
Прочие оборотные активы	2 785	26 799	7 497	80 418	151 632	105 505	5	0
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>3 340 788</b>	<b>7 419 216</b>	<b>7 116 763</b>	<b>3 145 786</b>	<b>3 420 297</b>	<b>5 678 651</b>	<b>2 042 485</b>	<b>1 568 619</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>11 466 209</b>	<b>14 891 366</b>	<b>14 410 057</b>	<b>11 676 846</b>	<b>8 641 859</b>	<b>10 107 997</b>	<b>7 687 492</b>	<b>6 261 726</b>
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	-1 533 667
<b>Итого собственный капитал</b>	<b>-1 223 883</b>	<b>-2 101 462</b>	<b>-2 462</b>	<b>-631 162</b>	<b>-39 908</b>	<b>13 745</b>	<b>-533 746</b>	<b>-533 667</b>
Долгосрочные заёмные средства	1 716 195	1 124 984	379 408	415 123	1 639 377	1 049 110	3 768 356	3 576 460
Прочие долгосрочные обязательства	0	0	2 490 313	6 534 482	5 374 893	5 057 198	2 014 573	1 762 715
Отложенные налоговые обязательства	13 042	13 172	13 077	13 196	14 732	14 732	0	0
<b>Итого долгосроч. обязательства</b>	<b>1 729 237</b>	<b>1 138 156</b>	<b>2 882 798</b>	<b>6 962 801</b>	<b>7 029 002</b>	<b>6 121 040</b>	<b>5 782 929</b>	<b>5 339 175</b>
Краткосрочные заёмные средства	518 261	16 123	0	445 810	2	93 577	331 337	79 526
Кредиторская задолженность	4 008 724	10 071 696	11 528 736	1 665 617	1 051 840	3 357 860	503 687	394 499
Доходы будущих периодов	0	0	0	100 960	600 921	30 295	0	49 260
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	932 933
<b>Итого краткосроч. обязательства</b>	<b>10 960 857</b>	<b>15 854 671</b>	<b>11 529 722</b>	<b>5 345 207</b>	<b>1 652 763</b>	<b>3 973 212</b>	<b>2 438 309</b>	<b>1 456 218</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>11 466 211</b>	<b>14 891 365</b>	<b>14 410 058</b>	<b>11 676 846</b>	<b>8 641 857</b>	<b>10 107 997</b>	<b>7 687 492</b>	<b>6 261 726</b>

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.	30.09. 2017 г.
Нематериальные активы	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	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.	30.09. 2017 г.
Результаты исследований и разработок	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Нематериальные поисковые активы	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Материальные поисковые 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%	0,18%
Долгосрочные финансовые вложения	0,0%	4,5%	25,1%	29,75%	37,34%	29,72%	37,14%	43,30%
Отложенные налоговые активы	2,4%	3,1%	2,6%	4,50%	3,77%	3,22%	3,03%	3,92%
Прочие внеоборотные активы	0,0%	0,0%	22,9%	38,56%	19,27%	10,85%	33,00%	27,55%
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>70,9%</b>	<b>50,2%</b>	<b>50,6%</b>	<b>73,06%</b>	<b>60,42%</b>	<b>43,82%</b>	<b>73,43%</b>	<b>74,95%</b>
Запасы	5,0%	2,0%	3,4%	2,53%	6,07%	11,19%	16,54%	12,59%
НДС по приобретенным ценностям	8,0%	4,45%	2,9%	4,13%	6,27%	4,38%	3,76%	2,86%
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%	9,59%
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%	0,01%
Прочие оборотные активы	0,0%	0,2%	0,1%	0,69%	1,75%	1,04%	0,00%	0,00%
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>29,1%</b>	<b>49,8%</b>	<b>49,4%</b>	<b>26,94%</b>	<b>39,58%</b>	<b>56,18%</b>	<b>26,57%</b>	<b>25,05%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Акционерный капитал	8,7%	6,72%	6,9%	8,56%	11,57%	9,89%	13,01%	15,97%
Добавочный капитал	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
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%	-24,49%
<b>Итого собственный капитал</b>	<b>-10,7%</b>	<b>-14,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-5,41%</b>	<b>-0,46%</b>	<b>0,14%</b>	<b>-6,94%</b>	<b>-8,52%</b>
Долгосрочные заёмные средства	15,0%	7,6%	2,6%	3,56%	18,97%	10,38%	49,02%	57,12%
Прочие долгосрочные обязательства	0,0%	0,0%	17,3%	55,96%	62,20%	50,03%	26,21%	28,15%
Отложенные налоговые обязательства	0,1%	0,1%	0,1%	0,11%	0,17%	0,15%	0,00%	0,00%
<b>Итого долгосроч. обязательства</b>	<b>15,1%</b>	<b>7,6%</b>	<b>20,0%</b>	<b>59,63%</b>	<b>81,34%</b>	<b>60,56%</b>	<b>75,23%</b>	<b>85,27%</b>
Краткосрочные заёмные средства	4,5%	0,1%	0,0%	3,82%	0,00%	0,93%	4,31%	1,27%
Кредиторская задолженность	35,0%	67,6%	80,0%	14,26%	12,17%	33,22%	6,55%	6,30%
Доходы будущих периодов	0,0%	0,0%	0,0%	0,86%	6,95%	0,30%	0,00%	0,79%
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%	14,90%
<b>Итого краткосроч. обязательства</b>	<b>95,6%</b>	<b>106,5%</b>	<b>80,0%</b>	<b>45,78%</b>	<b>19,13%</b>	<b>39,31%</b>	<b>31,72%</b>	<b>23,26%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

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.

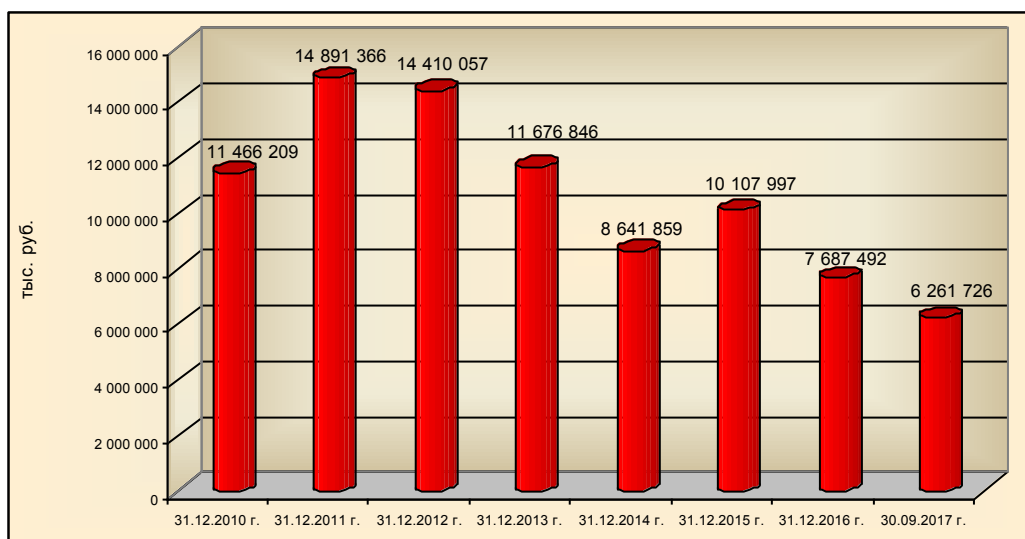


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

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.
9 мес. 2017 г.	Снижение	Причинами снижения является сокращение прочих долгосрочных обязательств, а также заёмных средств и кредиторской задолженности.

Источник: 1. Анализ Оценка.

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

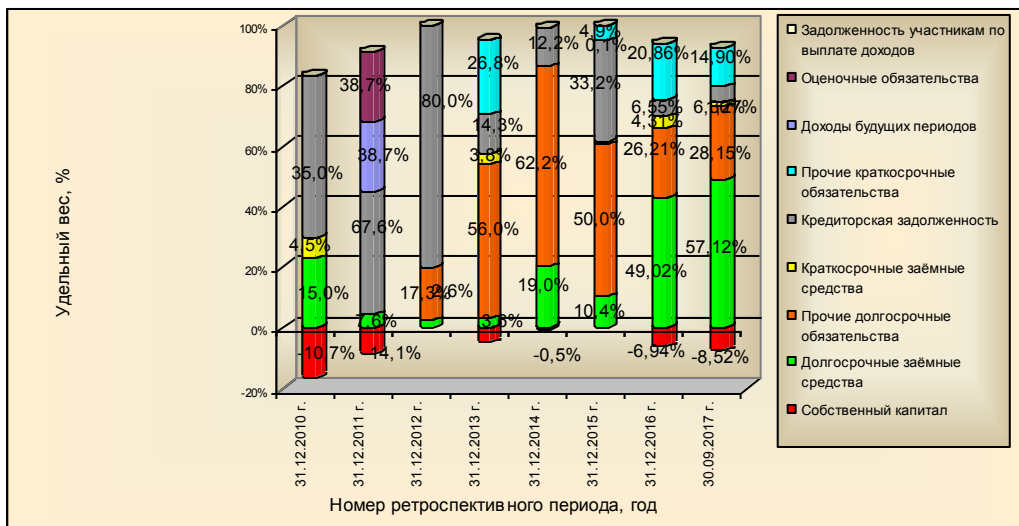


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования

В ретроспективном периоде в структуре активов эмитента преобладали внеоборотные активы. Оборотные активы изменялись разнонаправленно. 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 74,95% от совокупных активов, доля оборотных активов составляет 25,05% от совокупных активов. Динамика изменения активов эмитента в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

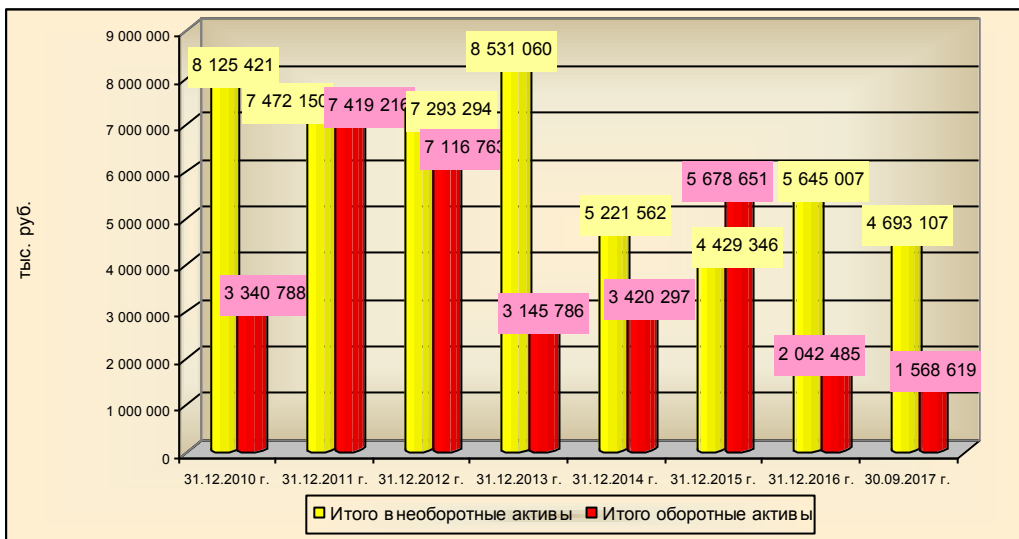


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

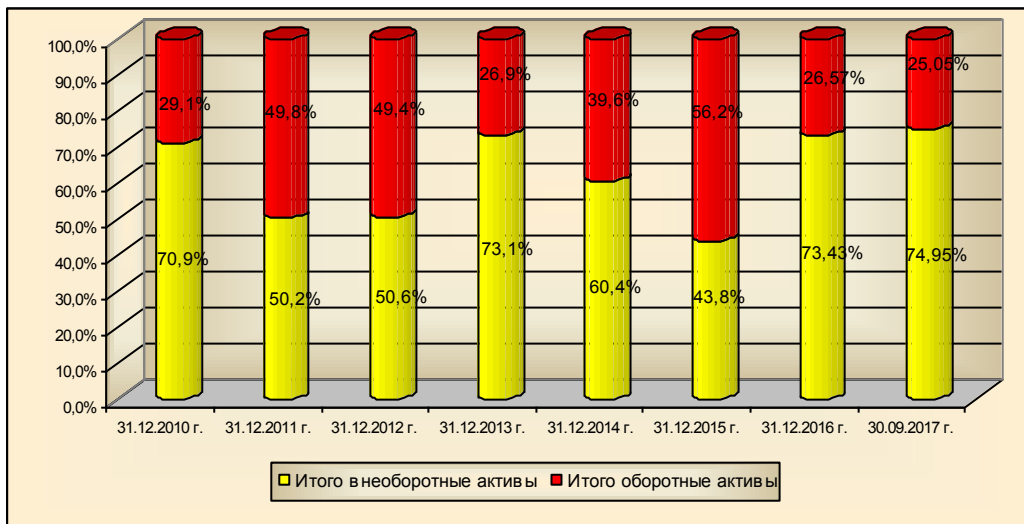


Рис 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

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

- долгосрочные финансовые вложения – 43,30% от совокупных активов;
- прочие внеоборотные активы – 27,55% от совокупных активов;
- запасы – 12,59% от совокупных активов.

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

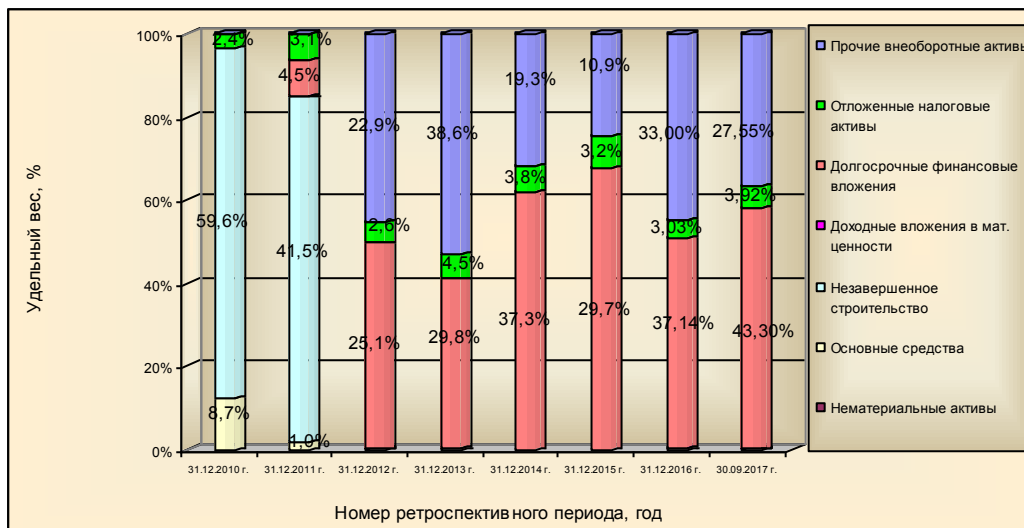


Рис. 5. Структура внеоборотных активов

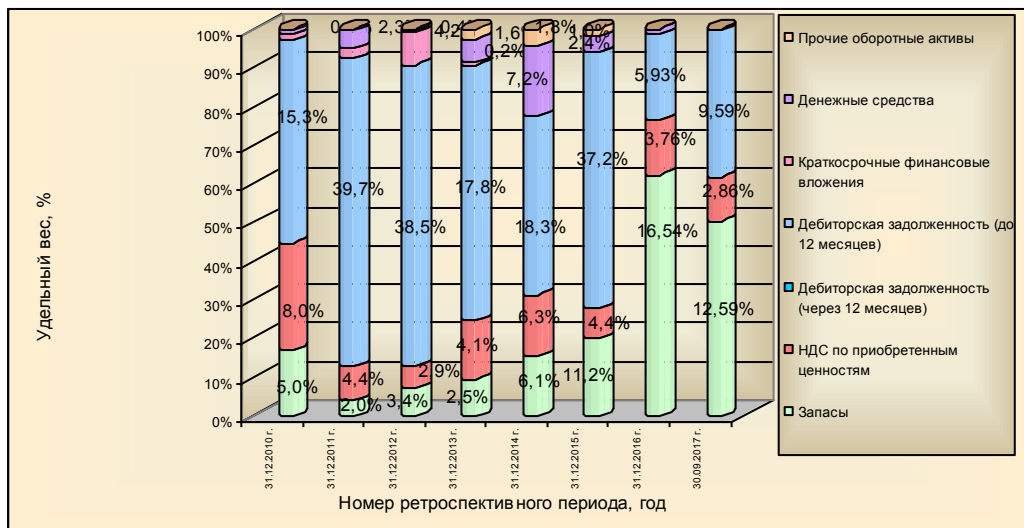


Рис. 6. Структура оборотных активов

### Анализ активов.

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

1. Нематериальные активы. Отсутствуют.
2. Результаты исследований и разработок. Отсутствуют.
3. Нематериальные поисковые активы. Отсутствуют.
4. Материальные поисковые активы. Отсутствуют.
5. Основные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 207 тыс. руб.
6. Доходные вложения в материальные ценности. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 11 430 тыс. руб.
7. Долгосрчные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 2 711 330 тыс. руб.
8. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 245 238 тыс. руб.
9. Прочие внеоборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 724 902 тыс. руб.
8. Запасы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 788 468 тыс. руб.
10. НДС по приобретенным ценностям. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 178 796 тыс. руб.
11. Дебиторская задолженность более 12 месяцев. Отсутствуют.
12. Дебиторская задолженность до 12 месяцев. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 600 787 тыс. руб.
13. Краткосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.
14. Денежные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 568 тыс. руб.
15. Прочие оборотные активы. Отсутствуют.

### Анализ обязательств.

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

1. Долгосрчные заёмные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 3 576 460 тыс. руб.
2. Отложенные налоговые обязательства. Отсутствуют.
3. Оценочные обязательства (долгосрчные). Отсутствуют.
4. Прочие обязательства (долгосрчные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 1 762 715 тыс. руб.
5. Краткосрочные заёмные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 79 526 тыс. руб.
6. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 394 499 тыс. руб.
7. Доходы будущих периодов. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 49 260 тыс. руб.
8. Оценочные обязательства (краткосрочные). Отсутствуют.
9. Прочие обязательства (краткосрочные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 932 933 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 длительность 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.	30.09. 2017 г.
Рентабельность собственного капитала, %	282,96	78,07	-99,88	25536,11	-93,68	-134,43	-3982,64	-0,01
Уровень собственного капитала, %	-10,67	-14,11	-0,02	-5,41	-0,46	0,14	-6,94	-8,52
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	-0,15	-0,28	0,00	-0,07	-0,01	0,00	-0,10	-0,11
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	199

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
Козф. 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
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](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](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 30.09.2017 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

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
Коеф. 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
<b>Сумма баллов (цен интервалов)</b>			<b>5</b>	
<b>Группа финансово-инвестиционной привлек.</b>			<b>С</b>	

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
Коеф. 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
<b>Сумма баллов (цен интервалов)</b>			<b>5</b>	
<b>Группа финансово-инвестиционной привлек.</b>			<b>С</b>	

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
Коеф. 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
<b>Сумма баллов (цен интервалов)</b>			<b>0</b>	
<b>Группа финансово-инвестиционной привлек.</b>			<b>D</b>	

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
Кэф. 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
<b>Сумма баллов (цен интервалов)</b>			<b>8</b>	
<b>Группа финансово-инвестиционной привлек.</b>			<b>С</b>	

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
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Кэф. 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
<b>Сумма баллов (цен интервалов)</b>			<b>1</b>	
<b>Группа финансово-инвестиционной привлек.</b>			<b>D</b>	

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
Кэф. 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
<b>Сумма баллов (цен интервалов)</b>			<b>3</b>	
<b>Группа финансово-инвестиционной привлек.</b>			<b>D</b>	

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
Коеф. 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
<b>Сумма баллов (цен интервалов)</b>			<b>3</b>	
<b>Группа финансово-инвестиционной привлек.</b>			<b>D</b>	

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 19.

## Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 9 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
Коеф. 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	1	0
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	1	3
Цена интервала	5	3	1	0
<b>Сумма баллов (цен интервалов)</b>			<b>4</b>	
<b>Группа финансово-инвестиционной привлек.</b>			<b>C</b>	

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

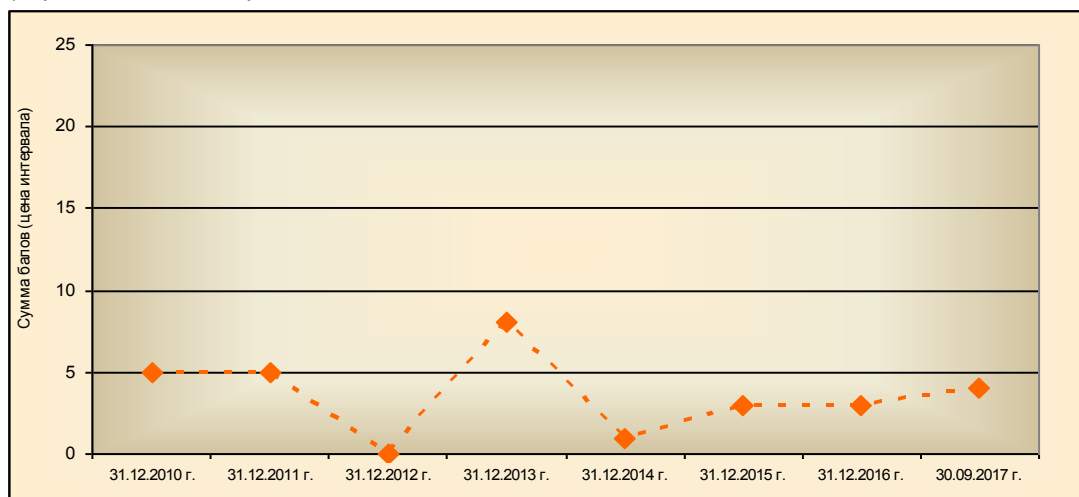


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности

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 С.
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 и вернуть Квартиры в течение 30 (Тридцати) календарных дней, считая от даты вступления в законную силу решения суда о расторжении Договора.

**V. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ****4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2016 г.**

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2016 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.	2016 г.
ВВП	108,2	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8
Индекс-дефлятор ВВП	115,2	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6
Индекс потребительских цен, на конец периода	109,0	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4
Индекс промышленного производства	106,30	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1
Обрабатывающие производства	108,40	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1
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	104,8
Инвестиции в основной капитал	117,80	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10
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	95,70
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	93,50
Реальные располагаемые денежные доходы населения	113,5	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10
Реальная заработная плата	113,3	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	10 166	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703
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	5,5
Оборот розничной торговли	114,1	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80
Объем платных услуг населению	107,6	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70
Экспорт товаров, млрд. долл. США	301,2	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2
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	191,4
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	41,7

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 объема производства продукции в национальной экономике за определенный период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

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

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

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

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

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.
- 2016 г. – 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 в 2017 г.

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

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

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

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

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

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

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал в 3кв17 выросли на 3,6–4,0% г/г. Сохраняется положительная динамика инвестиций в терминах последовательных приростов, при этом снижение годовых темпов роста обусловлено исчерпанием эффекта низкой

базы первого полугодия 2016 года. По итогам года рост инвестиций в основной капитал прогнозируется на уровне 4,1% г/г.

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

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

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

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

#### Основные тенденции социально - экономического развития РФ в ноябре - январе 2017 г.

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.).

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях – металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3кв.17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3кв.17.

Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4 % г/г в октябре–ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4кв.17. По оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года.

Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выражено проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май–декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4–1,8 процента. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a/180115.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a>

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

### 4.3. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов

#### Предисловие

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных в июне 2017 г. на заседании Правительства Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза, с учетом изменений внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, итогов социально - экономического развития Российской Федерации за январь - июль 2017 г., а также прогнозных показателей федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

#### Описание вариантов прогноза

Прогноз основных макроэкономических параметров социально - экономического развития Российской Федерации на 2018 - 2020 гг. разработан в составе трех основных вариантов - базового, консервативного и целевого.

Важными факторами, оказывающими воздействие на развитие ситуации в российской экономике, на прогнозном горизонте будут оставаться основополагающие принципы бюджетной и денежно-кредитной политики.

Во всех трех вариантах прогноза предполагается, что Банк России будет продолжать проводить денежно-кредитную политику в рамках режима таргетирования инфляции, что должно обеспечить значение инфляции вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного периода.

Как и ранее, во все три варианта прогноза заложена реализация бюджетной политики в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил, которая предусматривает фиксацию базовой цены нефти марки "Юралс" на уровне 40 долларов США за баррель в реальном выражении (в ценах 2017 г.). Таким образом, все сценарии прогноза предполагают взаимосвязку первичных расходов федерального бюджета с нефтегазовыми доходами, рассчитанными при базовой цене на нефть. Одновременно проведение Минфином России операций по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в объеме дополнительных нефтегазовых доходов бюджета, поступающих в результате превышения ценой на нефть порогового уровня 40 долларов США за баррель (в ценах 2017 г.), будет способствовать снижению зависимости динамики курса рубля от колебаний цен на нефть.

Важной частью общей макроэкономической политики также является тарифное регулирование. Ограничение темпов роста тарифов естественных монополий уровнем инфляции в среднесрочной перспективе будет оставаться структурным фактором снижения инфляционного давления и повышения инвестиционной активности частного сектора, а также будет стимулировать повышение эффективности компаний инфраструктурного сектора.

Благоприятное влияние на внутренние макроэкономические условия будут также оказывать законодательное регулирование неналоговых платежей, реформа контрольно-надзорной деятельности и модернизация института банкротства.

Таким образом, реализация последовательной и согласованной макроэкономической политики на прогнозном горизонте будет обеспечивать стабильность основных макроэкономических параметров - выпуска, инфляции, реального эффективного курса рубля и долгосрочных процентных ставок.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре.

В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться истощение возможностей посткризисного восстановительного роста. Будут нарастать и структурные ограничения, обусловленные неблагоприятной демографической ситуацией - старением населения и увеличением доли населения выше трудоспособного возраста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. В то время как потенциал текущей модели роста китайской экономики во многом исчерпан, прогресс в области структурных реформ, направленных на переориентацию экономики на новые источники роста, вероятно, будет ограничен. В других развивающихся экономиках также ожидается снижение темпов роста в условиях более низких цен на сырьевые товары и ожидаемого ужесточения финансовых условий на глобальных финансовых рынках.

Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В базовый вариант прогноза закладывается сохранение цен на нефть вблизи текущих уровней до окончания срока действия соглашения об ограничении добычи и предпосылка о том, что соглашение об ограничении добычи будет действовать до марта 2018 г. После окончания действия соглашения, как ожидается, объем добычи в странах-участницах вернется к уровням, предшествовавшим соглашению. Дополнительное давление на рынок нефти будет оказывать рост добычи в странах, не участвующих в соглашении (прежде всего - в Ливии и Нигерии), а также наращивание производства сланцевой нефти в США. В этих условиях прогнозируется постепенное снижение цен на нефть марки "Юралс" к концу 2018 г. до уровня чуть выше 40 долларов США за баррель, который оценивается как равновесный.

В 2019 и 2020 гг. ожидается сохранение цен на нефть вблизи указанного уровня (с поправкой на инфляцию в экономике США).

В связи с продлением соглашения об ограничении добычи нефти в мае 2017 г. на дополнительные 9 месяцев, в базовом сценарии прогноз добычи нефти в 2017 и 2018 г. был понижен до 547 млн. тонн в год. При этом в 2019 - 2020 гг. объемы нефтедобычи восстановятся до 553 млн. тонн в год.

Поставки нефти на внутренний рынок будут снижаться за счет увеличения обеспеченности внутреннего рынка и повышения глубины нефтепереработки, в то время как экспорт нефти будет расти благодаря увеличению привлекательности экспортных поставок, снижению первичной переработки нефти и увеличению глубины ее переработки из-за принятого "налогового маневра".

Прогноз исходит из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

С учетом изменения ситуации на мировых валютных рынках прогнозируется сохранение курса евро к доллару США на уровне 1,18 в течение 2018 - 2020 гг., что соответствует рыночному консенсусу. В базовом сценарии в 2018 г. ожидается ослабление рубля по сравнению с 2017 г. (с 59,4 до 64,7 рублей за доллар США) под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций, которое будет происходить из-за снижения экспорта в результате падения цен на энергоносители и продолжающегося роста импорта на фоне восстановления экономики. В 2019 и 2020 гг. ожидается стабилизация рубля в реальном выражении и, соответственно, его ослабление в номинальном выражении темпами, обусловленными дифференциалом инфляции в России и в странах - торговых партнерах. В 2020 г. среднегодовой курс прогнозируется на уровне 68,0 рублей за доллар США.

В рамках базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 г. до 2,3% к 2020 г.

Ускорение экономического роста будет обеспечиваться в первую очередь увеличением инвестиций в основной капитал, средний темп роста которых в 2018 - 2020 гг. ожидается на уровне 5,3% в среднем за год. Опережающему росту инвестиций будет способствовать реализация следующих мер Правительства Российской Федерации:

программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса (программа "6,5"), направленная на расширение инвестиционных возможностей указанной группы предприятий;

создание на базе Внешэкономбанка "фабрики проектного финансирования", что предполагает отбор качественных проектов и их сопровождение на всех стадиях - от разработки до правильного структурирования финансирования и последующего процесса реализации;

создание эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах "инфраструктурной ипотеки". Основная задача такого механизма - создание привлекательных условий для инвестирования частного капитала, включая долговой, в инфраструктурное строительство. Это, с одной стороны, позволит существенно сократить прямые бюджетные расходы



на реализацию каждого проекта, а с другой стороны, расширит возможности по одновременной реализации большого числа проектов. В области снижения рисков для частных инвесторов важную роль будут играть гарантии государства и корректировка законодательства.

Одновременно поддержку экономическому росту на прогнозном горизонте будет оказывать реализация ряда приоритетных проектов Правительства Российской Федерации (в частности, приоритетного проекта "Повышение производительности труда"), а также программы "Цифровая экономика", основной целью которой является развитие и внедрение цифровых технологий во все сферы экономической деятельности.

В разрезе видов экономической деятельности драйвером роста в 2018 - 2020 гг. будет обрабатывающая промышленность. В свою очередь, в ее структуре поддержку росту будут оказывать с одной стороны отрасли, которые в течение 2015 - 2016 гг. получили значительные конкурентные преимущества и успешно ими воспользовались - химический комплекс, пищевая и легкая промышленность. Кроме того, с учетом восстановления инвестиционного спроса, прогнозируется рост в инвестиционно-ориентированных отраслях (производстве строительных материалов и отраслях машиностроения).

Неблагоприятные демографические тенденции с одной стороны и уверенное восстановление экономической активности с другой продолжают оказывать давление на рынок труда. В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется снижение уровня безработицы с ожидаемых 5,2% в 2017 г. до 4,7% в 2020 г. Одновременно, по оценкам, будет происходить и снижение естественного уровня безработицы (до уровня 4,5 - 4,7% к 2020 г.) как за счет изменения возрастной структуры населения, так и за счет сокращения времени поиска работы (по мере более широкого распространения и активного использования интернет - технологий в данной области). Таким образом, давление на заработные платы будет ограниченным.

В среднесрочном периоде в части оплаты труда определяющую роль будет играть выполнение в 2018 г. обязательств, закрепленных в указах Президента Российской Федерации, с последующим поддержанием достигнутых соотношений заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы и дохода от трудовой деятельности в регионах. В результате наибольший рост реальной заработной платы ожидается в 2018 г.

(4,1% по базовому варианту) с последующим замедлением (до 1,3 - 1,5% в 2019 - 2020 гг.). Рост реальных заработных плат, наряду с восстановлением потребительского кредитования, продолжит оказывать поддержку потребительскому спросу, который будет уверенно расти в течение всего прогнозного периода.

Вместе с тем, в базовом сценарии прогнозируется, что в среднесрочном периоде заработные платы в частном секторе будут расти темпами, близкими к росту производительности труда. В результате не ожидается существенного повышательного давления на инфляцию. В этих условиях прогнозируется ее нахождение вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного горизонта.

Целевой вариант прогноза основан на тех же внешнеэкономических предпосылках, что и базовый вариант. Одновременно в его основу положен высокий вариант демографического прогноза Росстата, предполагающий более высокие коэффициенты рождаемости и более высокий миграционный прирост (по сравнению со средним вариантом демографического прогноза).

В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. после окончания действия соглашения (до 551 млн. тонн за 2018 год). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 млн. тонн в год в 2019 - 2020 гг.

Кроме того, в результате чуть более быстрого роста производительности труда в целевом сценарии курс рубля в конце прогнозного периода несколько крепче, чем в базовом (67,4 рубля за доллар США в 2020 г.).

Как и в базовом варианте, опережающий рост производительности труда по сравнению с темпом роста заработной платы обусловит отсутствие существенного проинфляционного давления, что создаст условия для сохранения инфляции на целевом уровне в среднесрочном периоде.

В рамках целевого сценария прогнозируется, что более эффективная реализация мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов, так и в области демографии обеспечат более высокие, чем в базовом варианте, темпы роста экономики на всем прогнозном горизонте. К 2020 г. темп роста ВВП может достичь 3,1%.

В консервативный вариант прогноза была заложена предпосылка о более существенном

замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате "жесткой посадки" экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно - кредитной политики в развитых странах. В этих условиях снижение мирового спроса на нефть приведет к падению цены на нефть марки "Юралс" до 35 долларов США за баррель к концу 2018 г. и ее сохранению на этом уровне до конца прогнозного периода. Кроме того, снижение цен на нефть и замедление темпов мирового экономического роста будут сопровождаться повышением уровня неприятия рисков международными инвесторами.

В консервативном сценарии ожидается более значительное ослабление рубля под воздействием ухудшения условий торговли с одной стороны и усиления оттока капитала - с другой. В 2018 г. ожидается скачок курса рубля к доллару США до 70,3 рубля за доллар США в среднем за год, а в дальнейшем - стабилизация рубля в реальном выражении. При этом воздействие шока условий торговли в 2018 г. на курс рубля будет смягчено осуществлением продаж иностранной валюты Минфином России в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил.

В этих условиях темп роста ВВП в 2018 г., по оценкам, снизится до 0,8%. Однако, в силу значительного снижения структурной зависимости российской экономики от цен на нефть, снижения ВВП в реальном выражении не прогнозируется. В то же время слабый внешний спрос и высокий уровень неприятия рисков международными инвесторами, предполагающиеся в течение всего прогнозного периода, обусловят медленное восстановление темпов роста российской экономики до 1,5% в 2020 г.

Скачок курса в 2018 г., вероятно, приведет к краткосрочному превышению инфляцией целевого уровня (4,3% к концу 2018 г.). При этом, как ожидается, последовательная денежно-кредитная политика обусловит ее скорое возвращение к целевому уровню.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 – 2020 годы представлены в табл. 22.

Таблица 22.

**Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации  
на 2018 – 2020 годы**

Сценарий	2016 год отчет	2017 год оценка	2018 год	2019 год	2020 год
			прогноз		
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.					
Базовый			43,8	41,6	42,4
Целевой	41,7	49,9	43,8	41,6	42,4
Консервативный			36,8	35,0	35,0
Индекс потребительских цен, на конец года					
Базовый			4,0	4,0	4,0
Целевой	5,4	3,2	4,0	4,0	4,0
Консервативный			4,3	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, темп роста %					
Базовый			2,1	2,2	2,3
Целевой	-0,2	2,1	2,2	2,6	3,1
Консервативный			0,8	0,9	1,5
Инвестиции в основной капитал, %					
Базовый			4,7	5,6	5,7
Целевой	-0,9	4,1	5,7	6,7	8,6
Консервативный			-0,5	1,5	1,5
Промышленность, %					
Базовый			2,5	2,5	2,5
Целевой	-1,3	2,1	2,7	2,9	3,2
Консервативный			1,3	1,5	1,6
Реальные располагаемые доходы населения, %					
Базовый	-5,1	-1,3	2,3	1,1	1,2



Сценарий	2016 год отчет	2017 год оценка	2018 год	2019 год	2020 год
			прогноз		
Целевой			2,4	1,4	1,7
Консервативный			1,4	0,2	0,6
Реальная заработная плата, %					
Базовый			4,1	1,3	1,5
Целевой	0,8	3,2	4,2	1,5	2,0
Консервативный			3,2	0,2	0,8
Оборот розничной торговли, %					
Базовый			2,9	2,7	2,5
Целевой	-4,6	-1,2	3,0	3,1	3,3
Консервативный			1,7	1,1	1,5
Экспорт – всего, млрд. долл. США					
Базовый			324,9	324,2	332,4
Целевой	281,8	336,9	331,5	343,4	362,2
Консервативный			295,7	289,0	291,5
Импорт – всего, млрд. долл. США					
Базовый			234,8	238,0	241,0
Целевой	191,6	227,8	237,8	248,0	261,0
Консервативный			219,3	219,0	216,7

Источник. 1. [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63/prognoz2018\\_2020.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63/prognoz2018_2020.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63)

#### 4.4. 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. 23.

Таблица 23.

## 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
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. 23, 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. 24.

Таблица 24.

## 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:

$$\beta = \frac{\text{COV}(P_i, P_m)}{\sigma_m^2},$$

где:

$P_i$  - 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);

$\sigma_m^2$  – 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. 25.

**Таблица 25.**

**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
$\beta > 1$	Динамика показателя отрасли изменяются опережающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей	Однонаправленное
$\beta = 1$	Динамика показателя отрасли изменяются темпами соответствующими динамике изменения показателя всех отраслей	Однонаправленное
$0 < \beta < 1$	Динамика показателя отрасли изменяются запаздывающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей	Однонаправленное
$-1 < \beta < 0$	Динамика показателя отрасли изменяются опережающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей	Разнонаправленное
$\beta = -1$	Динамика показателя отрасли изменяются темпами соответствующими динамике изменения показателя всех отраслей	Разнонаправленное
$\beta < -1$	Динамика показателя отрасли изменяются запаздывающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей	Разнонаправленное

Источник: 1. Анализ Оценка.

Результаты расчета коэффициентов бета и оценка состояния и перспектив развития отрасли представлены в табл. 26.

**Таблица 26.**

**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

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
			динамика		тепмом
Долгосрочные заемные средства	1,43	Опережающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика	Рост показателя опережающим темпом	Снижение показателя опережающим темпом
Краткосрочные заемные средства	1,85	Опережающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика	Рост показателя опережающим темпом	Снижение 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 эмитента 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 эмитента по итогам 2016 г., тыс. руб.	Удельный вес показателя эмитента 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://cbds.gks.ru/>. 2. Расчет Оценщика.

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

#### 4.5. Анализ рынка цессии («плохих» долгов)

Российский рынок долгов продолжает увеличиваться, и уже государству приходится искать новые способы решения проблемы непогашенных кредитов и общей закредитованности населения. За 2017 году россияне уже получили кредиты на сумму 986,2 млрд. рублей, и по данным статистики, около 15% этой суммы очень скоро окажется в данных о просроченных займах. Общей объем просроченной задолженности россиян составил 1,43 триллиона, и эта сумма продолжает активно расти.

##### Списание на рынке долгов

В СМИ появилась информация, что служба судебных приставов намерена списать до триллиона рублей просроченных невозвратных долгов, и у многих граждан появилась надежда на кредитную амнистию. Однако позднее информация о списании не подтвердилась: речь шла о технических процедурах, так как 11% исполнительных производств было прекращено из-за невозможности взыскать имеющийся долг. Всего это количество составило 488 000 производств.

Анализ рынка долгов показывает, что проблема возникла не только в кредитной сфере. К примеру, долги за услуги ЖКХ сегодня составляют 645 млрд. руб., и их взыскание также сталкивается со значительными сложностями. Немалая часть - инвестиционные должники: люди покупают дорогие квартиры в качестве инвестиционного вложения, не проживают в них и не платят за коммунальные услуги, в результате задолженность растет месяцами.

К списанным отнесены задолженности, которые просто невозможно взыскать по разным причинам, при этом их обслуживание тоже стоит немалых денег. Однако широким массам россиян не приходится рассчитывать на амнистию, и рынок долгов продолжает расти.

#### Рынок продажи долгов: тенденции и перспективы

Рынок продажи долгов также испытывает сложности. Банки, в основном, стремятся передать коллекторам только безнадежные займы, платежи по которым прекратились уже несколько месяцев, а иногда и год назад, поэтому взыскать что-то крайне сложно. Сотрудники коллекторских агентств финансово заинтересованы в получении средств, поэтому нередко в ход идут незаконные методы.

Рынок продажи долгов пока демонстрирует рост: в 2016 году на торги попали 486 млрд. руб. по сравнению с 444 млрд. руб. прошлого года, и них было продано 364 млрд. рублей. В общей сложности рынок вырос с 2014 года в полтора раза, что свидетельствует и об увеличении общего объема задолженности, и о спросе на коллекторские услуги.

Наиболее проблемным сектором остаются микрозаймы, где доля невозврата достигает 45-50% от всех выданных средств. Микрофинансовые организации активно сотрудничают с коллекторскими агентствами, и далеко не всегда при этом соблюдаются правила общения с должниками.

#### Правительственные меры регулирования

В условиях ухудшения общего уровня благосостояния населения, рост рынка долгов становится угрозой национальному развитию. Должник не в состоянии полноценно работать и содержать семью, все больше людей оказываются за чертой бедности. Государство пытается применять следующие меры регулирования рынка долгов:

- Введение процедуры банкротства. Закон о банкротстве физлиц долго обсуждался и был в итоге принят, однако он не привел к существенному улучшению ситуации. Процедура оказалась слишком дорогой и сложной, поэтому у большинства должников на нее просто нет денег. Под критерии банкротства попадают более миллиона граждан, а воспользовались этой процедурой не более 2000 заемщиков.
- Ограничение права на взыскание. Разрабатываются законодательные меры по ограничению количества взыскиваемых средств, а также по максимальному размеру штрафов и пеней, которые могут начислить банки. Пока все проекты находятся только в стадии рассмотрения.
- Ограничение прав коллекторов. Усложняется процедура открытия коллекторских агентств, они должны быть подчинены правилам Центробанка. Кроме того, вводится уголовная ответственность за нарушение прав заемщиков при взыскании задолженностей с помощью противоправных мер.

#### Перспективы развития ситуации

Пока законодатели и чиновники обсуждают возможные пути решения проблемы, ситуация продолжает ухудшаться. Растет число просроченных платежей, по последним данным, уже около 5 млн. россиян имеют сложности с обслуживанием взятых займов.

Все данные о просроченных платежах передаются в бюро кредитных историй, в результате должники уже не в состоянии получать новые кредиты в банках. Однако из-за тяжелого материального положения людям приходится обращаться в микрофинансовые организации и брать новые займы под гигантские проценты. В результате просроченная сумма только растет, и положительного исхода у этой ситуации нет. Необходим рабочий правительственный механизм, ограничивающий возможную сумму и определяющий хотя бы относительно гуманные методы ее взыскания.

*Источник: 1. <http://delonovosti.ru/business/4047-rynok-dolgov.html>*

#### Рынок микрофинансирования по итогам 1 полугодия 2017 года

По оценкам RAEX (Эксперт РА), совокупный портфель микрозаймов с начала года по 01.07.2017 вырос на 17% (против 13% годом ранее) и составил 103 млрд. рублей. Благодаря дальнейшей экспансии «банковских» МФО, демпингу отдельных компаний и сокращению цессий, рынок микрофинансирования по итогам 2017 года может вырасти на четверть, достигнув 120 млрд. рублей. Однако в последующие годы темпы прироста рынка будут ограничены ужесточением регулятивных требований, что уже привело к заметному разделению краткосрочных стратегий МФО. Кроме того, рост регулятивных издержек и введение требований СРО к управлению рисками окажут сильнейшее давление на рентабельность отрасли. В результате с рынка к середине 2018 года уйдет не менее 800 компаний, что приведет к дальнейшему росту концентрации на 100 крупнейших МФО.

За 1 полугодие 2017-го портфель МФО вырос с 88 до 103 млрд. рублей согласно оценкам RAEX (Эксперт РА). Треть портфеля микрозаймов ФЛ, или четверть всего рынка на 01.07.2017 занимают «банковские» МФО. При этом половина прироста всего рынка за 1 полугодие 2017-го приходится на крупнейшую компанию данного сегмента и рынка в целом – МФК «ОТП Финанс». Вторую и



третью позицию в рейтинге по совокупному портфелю сохранили МФК «Домашние Деньги» и МФК «МигКредит» соответственно. Дальнейший рост крупнейшего сегмента – потребительских микрозаймов – сдерживается их длинными сроками, низкой маржой по сравнению с сегментом «до зарплаты», а также ограниченным спросом на годовые займы под 40–60%. Рост портфелей госМФО, ориентированных на поддержку МСБ, продолжается (+8% с начала года по 01.07.2017), однако для поддержания высоких темпов необходимо больше вливаний из бюджетов. Поддержку микрозаймам бизнесу оказывают, прежде всего, тендерные микрозаймы. В сегменте PDL из-за исчерпания эффекта низкой базы, а также введения новых ограничений по марже и резервированию просрочки темпы прироста портфеля сокращаются (18% за 1 полугодие 2017-го против 20% за 1 полугодие 2016-го).

Увеличение рынка в 2017 году вызвано не только ростом сегмента «банковских» МФО, но и накоплением «плохих долгов» вследствие приостановки цессий проблемных активов. Прибыльные PDL-компании больше не заинтересованы в оптимизации налогообложения путем цессии просроченного долга. Так, требования 4054-У по формированию 50%-ного и 100%-ного резервов по микрозаймам с просрочкой свыше одного и 91 дня соответственно приведут к сокращению «бумажной» прибыли. По данным Банка России, средний дисконт по уступленным правам требования по договорам микрозайма в 2016 году составлял 76%. Подобный уровень дисконта не являлся «рыночным» (как правило, 85–98%), что свидетельствует о преобладании на рынке аффилированных цессий. Сокращение нерыночных цессий приведет к тому, что основной прирост рынка при прочих равных будет обусловлен накоплением на балансе МФО проблемных активов, прирост которых до конца года составит 12–15 млрд. рублей. Вместе с тем аккумуляцией проблемного долга приведет к росту доли просроченной задолженности в валовых портфелях МФО с 30% на 01.01.2017 до 38–40% на 01.01.2018.

Накануне вступления в полную силу требований 4054-У на рынке просматриваются три основные категории МФО: непотопляемые, консерваторы, рискованные. Первая включает в себя всего несколько десятков компаний, совокупная доля рынка которых составляет порядка 50%, а запас капитала и финансовые ресурсы собственников позволяют безболезненно выполнить новые требования Банка России с 01.01.2018. Вторая, делающая ставку на качество активов и совершенствование скоринга, состоит из относительно крупных компаний и охватывает около трети рынка. Оставшаяся часть компаний (менее 20% рынка) в преддверии повышения требований, наоборот, ослабляет скоринговые критерии, демпингуя уровнем одобрения для наращивания доли на рынке, что впервые привело к снижению доли повторных клиентов в выдачах (см. график 5). Текущее перераспределение клиентской базы МФО не окажет существенного влияния на объем сегмента, однако будет одним из последних масштабных «переделов рынка» в борьбе за клиента. Так как демпинг качеством портфеля в 2018 году станет слишком дорогим для МФО, подобная практика останется у ограниченного числа компаний с большим запасом капитала.

Рынок впервые за несколько лет существенно сократит прибыль из-за регулятивного давления и дефицита капитала на формирование резервов по проблемным микрозаймам «до зарплаты». Даже довольно крупные по масштабам бизнеса компании будут нуждаться в капитальных вливаниях со стороны собственников. Наиболее существенное усиление регулирования касается именно PDL-микрозаймов как социально чувствительного сегмента. Из-за ужесточения резервирования микрозаймов «до зарплаты» МФО из соответствующего сегмента впервые могут показать отрицательный финансовый результат по итогам 2017 года. Падение рентабельности капитала ниже 40–60% в 2011–2016 годах вынуждает PDL-компании переходить в смежные сегменты (IT-платформы, франшизы, продажа «конвейерных» решений, более «длинные» микрозаймы с пониженной доходностью, розничные агентские продажи финансовых услуг). Более 60% анкетированных компаний заявили о наращивании дистанционных выдач своих продуктов, поэтому в 2018 году ожидаются ожесточенная конкуренция в привлечении клиентов на онлайн-каналы и дальнейшее увеличение доли микрозаймов, предоставленных таким способом.

Ужесточение требований регулятора и стандартов СРО приведут к повышению прозрачности рынка, что может привлечь внимание к МФО потенциальных инвесторов. Помимо сближения требований по резервам с банковскими, рынок МФО в 2018 году пройдет важную стадию повышения информационной прозрачности. Вводятся обязательный аудит и его раскрытие, сопоставимость отчетности компаний с единым планом счетов (ЕПС), а также регламентирующие многочисленные аспекты риск-менеджмента и клиентских отношений базовые стандарты СРО. Опыт стран, реализовавших регулирование микрофинансовых институтов, показывает, что после формирования цивилизованного рынка и регулирования его маржинальность постепенно снижается. Однако, несмотря на сокращение прибыльности и замедление темпов роста, рынок уже через три – пять лет становится более понятным и привлекательным для банков и частных инвесторов. В России фаза регулирования началась в 2014-м, но ряд активных действий



реализован только в 2015–2017 годах. В этой связи мы ожидаем, что в 2019–2020 годах произойдет рост доли «рыночных» пассивов в источниках фондирования МФО.

Согласно прогнозу RAEX по итогам 2017 года объем рынка может превысить 120 млрд. рублей, а без учета «банковских» МФО достигнуть 87 млрд. рублей. Базовый прогноз предусматривает рост объемов выдачи микрозаймов на 5% относительно уровня 2016 года. Драйверами микрофинансового рынка по-прежнему останутся экспансия «банковских» МФО и рост POS-микрофинансирования, которые позволят рынку прибавить 15–18 млрд. рублей до конца 2017 года. Дополнительную поддержку рынку может оказать выход на него дочерней компании Сбербанк России – МКК «Выдающиеся Кредиты», а также структур мобильных операторов (например, МКК «Ваш Успех» у «ВымпелКом»). Между тем опыт перехода к регулируемому микрофинансированию в других странах подтверждает, что темпы роста в 2018–2019 годах замедлятся, а количество игроков будет сокращаться. Ожидается уход с рынка к середине 2018-го до 800 компаний из действующих 2 295 на 01.09.2017, учитывая, что за восемь месяцев 2017 года реестр МФО даже с учетом новых компаний сократился на 297 позиций.

Источник: <https://raexpert.ru/researches/mfo/1h2017>

#### 4.6. 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](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 проведении 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.

#### 4.7. Общие выводы

*Выводы:*

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

2. 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 заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание, и является более широким понятием, чем износ в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

**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:

- (а) методы оценки по приведенной стоимости;
- (б) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертонна или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- (с) 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, транзакционных 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:

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

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:

$$PV_{\text{ИТ}} = \frac{FV}{(1+i)^t},$$

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

*С точки зрения НИЭ 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., целесообразно использовать возможность требования возврата (оплаты) денежных по Договору в соответствии с пунктом 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.*

Исходя из вышесказанного, на сумму основной задолженности в период после неисполнения обязательств по договору возможно начисление процентов за пользование чужими денежными средствами в соответствии со статьей ст. 395 ГК РФ .

Отсюда, вышеуказанная формула примет вид:

$$PV_{\text{ИТ}} = \frac{N_{\text{мек}}}{(1+i)^{T_{\text{долг}}/12}} + \frac{N_{\text{долг}} * (1 + pr * T_{\text{долг}} / 365) + Pr}{(1+i)^{T_{\text{долг}}/12}},$$

где:

$N_{\text{долг}}$  - сумма задолженности в соответствии с договором купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г., руб.;

$N_{\text{мек}}$  - текущая стоимость объектов недвижимости, переданных по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г., (на дату оценки) руб.;

$T_{\text{долг}}$  - срок (длительность периода) от даты оценки до даты погашения задолженности, мес.;

$pr$  - процентная ставка (ключевая ставка) за пользование чужими денежными средствами, %;

$Pr$  - сумма процентов за пользование чужими денежными средствами, руб.;

$i$  – ставка дисконта, %.

### 1. 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. и процентов за

пользование чужими денежными средствами в соответствии со статьей ст. 395 ГК РФ.

Проценты за пользование чужими денежными средствами выступают в качестве наказания для лица, которое нарушило договорные обязательства. В соответствии со ст. 191 ГК РФ плата за пользование заемными средствами начисляется на следующий день после даты неисполнения договорных обязательств.

#### Текущая стоимость квартир

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 – 159 209 640 руб.

#### Проценты за пользование чужими денежными средствами

В гражданском законодательстве не предусмотрено понятие «учетный процент кредитных учреждений». В соответствии с Постановлением Верховного Суда РФ № 6/8 от 01.07.1996 г вместо него применяется ставка рефинансирования, полностью регулируемая Банком России.

С 1 января 2016 г. значение ставки рефинансирования соответствует значению ключевой ставки Банка России на соответствующую дату (см. указание Банка России №3894-У от 11.12.2015 г.)

Значения ключевой ставки в ретроспективном периоде представлены ниже:

Наименование периода	Значение ключевой ставки, %
с 16 сентября 2016 года ключевая ставка	10,0
с 24 марта 2017 года ключевая ставка	9,75
с 02 мая 2017 года ключевая ставка	9,25
с 19 июня 2017 года ключевая ставка	9,0
с 18 сентября 2017 года ключевая ставка	8,50
с 27 октября 2017 года ключевая ставка	8,25
с 15 декабря 2017 года ключевая ставка	7,75

Источник: 1. ЦБ РФ.

На основании Федерального закона №315-ФЗ от 03.07.2016 с 1 августа 2016 года проценты за пользование чужими денежными средствами начисляются по ключевой ставке ЦБ РФ, действовавшей в соответствующие периоды (если иное не предусмотрено законом или договором).

Для расчета необходимо выполнить следующий алгоритм:

- разбить весь период просрочки на отдельные периоды, когда действовали разные ключевые ставки;
- рассчитать проценты отдельно за каждый период по формуле = сумма долга \* ключевая ставка \* число дней просрочки / (365 или 366 \* 100);
- суммировать проценты за все периоды.

График погашения обязательств 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.
01.11.2016	15 000 000,00
15.11.2016	15 000 000,00
01.12.2016	20 000 000,00
01.01.2017	20 000 000,00
01.02.2017	5 000 000,00
01.03.2017	5 000 000,00
01.04.2017	10 000 000,00
15.04.2017	15 000 000,00
01.05.2017	5 000 000,00
15.05.2017	20 000 000,00
01.06.2017	20 000 000,00
15.06.2017	20 000 000,00
01.07.2017	21 748 000,00

Источник: 1. Анализ данных, предоставленных Заказчиком.

Результаты расчета величины процентов за пользование чужими денежными средствами за период

даты неисполнения договорных обязательств (уплаты соответствующего платежа) до даты оценки, представлены в табл. 27.

Таблица 27.

**Результаты расчета величины процентов за пользование чужими денежными средствами за период даты неисполнения договорных обязательств (уплаты соответствующего платежа) до даты оценки**

Прошедший срок до даты оценки, дней	Сумма к возврату, руб.	Дата полного погашения задолженности	Процентная (ключевая) ставка, %	Сумма начисленных процентов с момента неисполнения части обязательств, руб.
242	15 000 000,00	01.07.2017	10,00	994 520,55
228	15 000 000,00	01.07.2017	10,00	936 986,30
212	20 000 000,00	01.07.2017	10,00	1 161 643,84
181	20 000 000,00	01.07.2017	10,00	991 780,82
150	5 000 000,00	01.07.2017	10,00	205 479,45
122	5 000 000,00	01.07.2017	10,00	167 123,29
91	10 000 000,00	01.07.2017	9,75	243 082,19
77	15 000 000,00	01.07.2017	9,75	308 527,40
61	5 000 000,00	01.07.2017	9,25	77 294,52
47	20 000 000,00	01.07.2017	9,25	238 219,18
30	20 000 000,00	01.07.2017	9,25	152 054,79
16	20 000 000,00	01.07.2017	9,00	78 904,11
0	21 748 000,00	01.07.2017	9,00	0,00
<b>Итоговая величина процентов</b>				<b>15 069 469,26</b>
79	191 748 000,00	18.09.2017	9,00	3 735 145,97
39	191 748 000,00	27.10.2017	8,50	1 741 492,11
49	191 748 000,00	15.12.2017	8,25	2 123 674,77
47	191 748 000,00	31.01.2018	7,75	1 913 539,97

Источник: 1. Анализ данных, предоставленных Заказчиком.

**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:

$$t = t_{\text{суд}} + t_{\text{с}},$$

где:

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

$t_{\text{с}}$  - 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  $t_{\text{суд}}$  - 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.  $t_{\text{с}}$  - 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 с сроком погашения свыше 3 лет, рассматривался период с декабрь 2014 г. по ноябрь 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., № 1-12, 2017 г.). Данный период выбран для сглаживания возможных колебаний. Данные за декабрь 2017 г. официально не опубликованы.

Значения средневзвешенных процентных ставок по кредитам в рублях представлены в табл. 28.

**Таблица 28.**

**Средневзвешенные процентные ставки по кредитам (%)**

Период	Значение средневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям сроком свыше 3 лет
дек.14	12,15
январ.15	14,87
февр.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
январ.16	13,13
февр.16	13,09
мар.16	13,98
апр.16	13,77
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
январ.17	12,99
февр.17	11,60

Период	Значение средневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям сроком свыше 3 лет
мар.17	11,78
апр.17	11,94
май.17	10,65
июн.17	10,33
июл.17	9,86
авг.17	10,27
сен.17	10,06
окт.17	9,35
ноя.17	9,22
<b>Среднее значение за период</b>	<b>12,72</b>

Источник: 1. www.cbr.ru. (Бюллетени банковской статистики № 1-12, 2014 г., № 1-12, 2015 г., № 1-12, 2016 г., № 1-12, 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. 28, которое составляет – 12,72%.

Таким образом, значение ставки  $r_f$  принимается равным – 12,72%.

#### Вероятность банкротства

Наиболее распространенными на практике методиками прогнозирования вероятности банкротства предприятий являются:

- пятифакторная модель Альтмана;
- R-модель, разработанная в Иркутской государственной экономической академии (ИГЭА).

Использование на практике для прогнозирования вероятности банкротства предприятий пятифакторная модель Альтмана и R-модели, разработанной в Иркутской государственной экономической академии (ИГЭА), объясняется тем, что именно данные модели (методики) в отличие от всех вышеперечисленных имеют численные значения градации вероятности дефолта (банкротства).

#### Описание пятифакторной модели Альтмана.

Формула расчета пятифакторной модели Альтмана имеет вид:

$$Z = 1,2 \cdot X_1 + 1,4 \cdot X_2 \cdot K_g + 3,3 \cdot X_3 \cdot K_g + 0,6 \cdot X_4 + X_5 \cdot K_g,$$

где:

$X_1$  = оборотный капитал к сумме активов предприятия. Показатель оценивает сумму чистых ликвидных активов компании по отношению к совокупным активам.

$X_2$  = не распределенная прибыль к сумме активов предприятия, отражает уровень финансового рычага компании.

$X_3$  = прибыль до налогообложения к общей стоимости активов. Показатель отражает эффективность операционной деятельности компании.

$X_4$  = рыночная стоимость собственного капитала / бухгалтерская (балансовая) стоимость всех обязательств.

$X_5$  = объем продаж к общей величине активов предприятия характеризует рентабельность активов предприятия.

$K_g$  = коэффициенты пересчета в годовые.

В результате подсчета  $Z$  – показателя для конкретного предприятия делается заключение:

Если  $Z < 1,81$  – вероятность банкротства составляет от 80 до 100%;

Если  $2,77 \geq Z > 1,81$  – вероятность банкротства от 35 до 50%;

Если  $2,99 > Z > 2,77$  – вероятность банкротства не велика от 15 до 20%;

Если  $Z \geq 2,99$  – ситуация на предприятии стабильна, риск неплатежеспособности в течение ближайших двух лет крайне мал (от 0 до 10%).

Точность прогноза в этой модели на горизонте одного года составляет 95%, на два года – 83%, что является ее достоинством.

#### 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:

$$Z = 8,38 \cdot X_1 + X_2 \cdot K_g + 0,054 \cdot X_3 \cdot K_g + 0,63 \cdot X_4,$$

где:

X1 - чистый оборотный капитал / активы;

X2 - чистая прибыль / собственный капитал;

X3 - чистый доход / валюта баланса;

X4 - чистая прибыль / суммарные затраты;

K<sub>г</sub> = 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:

$$K_g = 12 / (\text{МЕСЯЦ}(i_n) + 12 \cdot (\text{ГОД}(i_n) - \text{ГОД}(i_n - 10))),$$

где:

МЕСЯЦ(*i<sub>n</sub>*) – количество месяцев в отчетном периоде;

ГОД(*i<sub>n</sub>*) – номер года отчетного периода.

#### *Расчет вероятности дефолта/банкротства*

Для определения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта (банкротства), по вышеуказанным моделям, использовались данные бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» на 30.09.2017 г., предоставленной Заказчиком оценки, характеризующие количественные и качественные характеристики эмитента.

Данные бухгалтерской отчетности Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» на 30.09.2017 г. представлены в табл. 29 – табл. 30.

Таблица 29.

#### Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», (тыс. руб.)

Наименование показателей	30.09.2017 г.
<b>Выручка от реализации</b>	<b>666 778</b>
Себестоимость	-596 337
<b>Валовая прибыль</b>	<b>70 441</b>
Коммерческие расходы	-47 196
Управленческие расходы	-6 559
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>16 686</b>
Проценты к получению	846
Проценты к уплате	-272 184
Доходы от участия в других организациях	0
Прочие доходы	842 798
Прочие расходы	-600 151
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>-12 005</b>
Текущий налог на прибыль	0
Отложенные налоговые обязательства	0
Отложенные налоговые активы	12 083



Наименование показателей	30.09.2017 г.
Прочее	0
<b>Чистая прибыль</b>	<b>78</b>

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 30.

**Скомпилированный исторический баланс Акционерного общества  
«Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», тыс. руб.**

Наименование показателей	30.09.2017 г.
Нематериальные активы	0
Результаты исследований и разработок	0
Нематериальные поисковые активы	0
Материальные поисковые активы	0
Основные средства	207
Незавершенное строительство	0
Доходные вложения в мат. ценности	11 430
Долгосрочные финансовые вложения	2 711 330
Отложенные налоговые активы	245 238
Прочие внеоборотные активы	1 724 902
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>4 693 107</b>
Запасы	788 468
НДС по приобретенным ценностям	178 796
Дебиторская задолженность (через 12 месяцев)	0
Дебиторская задолженность (до 12 месяцев)	600 787
Краткосрочные финансовые вложения	0
Денежные средства	568
Прочие оборотные активы	0
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>1 568 619</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>6 261 726</b>
Акционерный капитал	1 000 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0
Добавочный капитал	0
Резервы	0
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0
Прибыль / (убыток) отчетного периода	-1 533 667
<b>Итого собственный капитал</b>	<b>-533 667</b>
Долгосрочные заемные средства	3 576 460
Прочие долгосрочные обязательства	1 762 715
Отложенные налоговые обязательства	0
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>5 339 175</b>
Краткосрочные заемные средства	79 526
Кредиторская задолженность	394 499
Доходы будущих периодов	49 260
Оценочные обязательства	0
Прочие краткосрочные обязательства	932 933
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>1 456 218</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>6 261 726</b>

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», по пятифакторной модели Альтмана представлены в табл. 31.

Таблица 31.

## Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта (банкротства)

Наименование показателей	Значения показателей по состоянию на 30.09.2017 г.
X1	0,018
X2	-0,327
X3	-0,003
X4	-0,079
X5	0,142
Kr	1,3
<b>Z</b>	<b>-0,349</b>

Источник: Расчеты Оценщика.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», по R-модели, разработанной в Иркутской государственной экономической академии, представлены в табл. 32.

Таблица 32.

## Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства

Наименование показателей	Значения показателей по состоянию на 30.09.2017 г.
X1	0,026
X2	-0,0002
X3	0,142
X4	0,000
Kr	1,3
<b>Z</b>	<b>0,224</b>

Источник: Расчеты Оценщика.

Полученные значения показателя Z, характеризует вероятность дефолта/банкротства Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», следующим образом:

- по пятифакторной модели Альтмана вероятность дефолта (банкротства) находится в диапазоне от 80% до 100%.
- по R-модели, разработанной Иркутской государственной экономической академией вероятность дефолта (банкротства) находится в диапазоне от 35% до 50%.

Данный разброс значений вероятности дефолта/банкротства по вышеуказанным моделям объясняется следующим:

- *пятифакторная модель Альтмана* более чувствительна к показателям текущей деятельности эмитента (валовая выручка, расходы, прибыль от продаж, чистая прибыль и т.п.);
- *R-модель, разработанная Иркутской государственной экономической академией* более чувствительна к показателям бухгалтерского баланса (активы, собственный капитал (чистые активы), заемные средства и т.п.).

В настоящий момент предприятие функционирует, формирует потоки доходов и расходов от деятельности, исходя из анализа которых, финансовая привлекательность предприятия может быть определена как «низкая».

При проведении настоящей оценки вероятность дефолта/банкротства для расчетной модели принята равной максимальному значению диапазона по пятифакторной модели Альтмана и составляет 100%.

Доля потерь при наступлении банкротства  $k$  при проведении настоящей оценки рассчитывалась на основе зависимости:

$$k = 1 - \frac{A}{O},$$

где:

$A$  - балансовая учетная стоимость активов эмитента на последнюю отчетную дату, тыс. руб.;

$O$  - балансовая учетная стоимость обязательств эмитента на последнюю отчетную дату, тыс. руб.  
Соответственно доля потерь при наступлении банкротства  $k$  составит с учетом округлений:

$$k = 1 - \frac{6\,261\,726}{6\,795\,393} = 0,1$$

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

$$i = \frac{0,1272 + 1 * 0,1}{1 - 1 * 0,1} = 0,2524, \text{ что эквивалентно } 25,24\%$$

Таким образом, ставка дисконта для оцениваемой задолженности составляет 25,24%.

## 2. Расчет стоимости задолженности (прав требования)

Результаты расчеты 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, исходя из вышеуказанных исходных данных представлены в табл. 33.

Таблица 33.

### Результаты расчета стоимости задолженности

Наименование показателя	Значение показателя
Сумма задолженности в соответствии с договором купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г., руб.	191 748 000
Текущая стоимость объектов недвижимости, переданных по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г., руб.	159 209 640
Сумма процентов за пользование чужими денежными средствами по состоянию на дату оценки, руб.	15 069 469,26
Процентная ставка (ключевая ставка) по состоянию на дату оценки, %	7,75
Срок от даты оценки до погашения задолженности, мес.	7
Итоговая величина процентов за пользование чужими денежными средствами, руб.	23 738 076,76
Ставка дисконта, %	25,24
Скорректированная Текущая стоимость объектов недвижимости, переданных по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 г., округленно, руб.	139 621 589
Скорректированная стоимость процентов за пользование чужими денежными средствами за период, округленно, руб.	20 817 508
<b>Скорректированная стоимость оцениваемой задолженности, руб.</b>	<b>160 439 097</b>

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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:

160 000 000 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:

160 000 000 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:

**160 000 000 (Сто шестьдесят 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://www.economy.gov.ru), <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>, [www.cbr.ru](http://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 высокотажными зданиями), в том числе современные жилые кварталы – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, в том числе микрорайоны застройки до 90-х годов – ТЗ №4; окраины городов, промзоны и другие менее престижные районы города – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах города;
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.

Данные об адресе объектов недвижимости, 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 Оценка 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:	
<i>Старый фонд</i>	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.
<i>Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.</i>	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:	
<i>Сталинки (полногабаритные квартиры)</i>	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.
<i>Хрущёвки</i>	Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущёвках осуществляется от газовых колонок.
<i>Брежневки</i>	Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущёвки, за счёт планировки комнат, раздельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют
<i>Гостинки (малосемейки)</i>	Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещённый санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м. в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.
<i>Стандартная (современная, типовая) планировка</i>	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.
<i>Улучшенная планировка</i>	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:	
<i>Современное жилье эконома класса</i>	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
<p><b>Современное жилье комфорт-класса</b></p>	<p>44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.</p> <p>Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах - 2,7-2,8 м. Площадь - больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиру начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные - от 53 кв. м, трехкомнатные - от 65 кв. м. Площадь кухни - от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.</p>
<p><b>4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:</b></p>	
<p><b>Современное жилье бизнес класса</b></p>	<p>Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».</p>
<p><b>Современное элитное жилье</b></p>	<p>Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м., двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных -от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами - это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.</p>
<p><b>Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры)</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле</b></p>	<p>Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв.м, 5 и более комнат.</p>



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

Физические характеристики 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	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1347	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/18 (промежуточный)	1	51,40	46,80	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1292	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/18 (промежуточный)	1	50,30	46,90	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1422	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/18 (промежуточный)	3	90,70	81,50	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1278	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/18 (промежуточный)	3	90,70	81,50	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1302	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/18 (промежуточный)	3	91,40	81,60	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1345	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/18 (промежуточный)	3	90,70	81,60	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1386	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/18 (промежуточный)	3	90,50	81,30	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1353	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/18 (промежуточный)	1	51,70	47,10	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1381	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/18 (промежуточный)	3	90,70	81,50	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1337	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/18 (промежуточный)	3	90,70	81,50	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1418	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/18 (промежуточный)	1	50,50	46,80	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1415	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/18 (промежуточный)	1	50,80	46,50	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1453	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/18 (промежуточный)	1	48,90	45,80	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1314	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/18 (промежуточный)	1	51,00	46,50	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1404	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/18 (промежуточный)	1	48,80	45,50	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1293	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/18 (промежуточный)	1	50,90	47,30	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1419	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/18 (промежуточный)	1	48,70	45,70	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1380	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/18 (промежуточный)	1	50,50	46,90	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1407	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/18 (промежуточный)	1	51,30	46,80	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1457	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/18 (промежуточный)	1	48,40	45,30	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1376	массовое современное	хорошее	блоки/монолит	13/18 (промежуточный)	1	50,40	46,90	требуется ремонт	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
86:10:0101025:1298	жилье эконом-класса массовое современное жилие эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	13/18 (промежуточный)	1	50,90	46,40	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1336	массовое современное жилие эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	13/18 (промежуточный)	1	48,20	45,10	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1476	массовое современное жилие эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	14/18 (промежуточный)	3	90,40	81,60	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1297	массовое современное жилие эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	14/18 (промежуточный)	1	51,00	47,30	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1327	массовое современное жилие эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	14/18 (промежуточный)	1	51,40	46,90	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1479	массовое современное жилие эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	14/18 (промежуточный)	1	48,60	45,50	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1291	массовое современное жилие эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	15/18 (промежуточный)	3	89,60	80,60	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1296	массовое современное жилие эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	15/18 (промежуточный)	1	51,10	47,30	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1412	массовое современное жилие эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	15/18 (промежуточный)	1	51,50	46,90	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1301	массовое современное жилие эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	15/18 (промежуточный)	1	48,90	45,80	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1436	массовое современное жилие эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	16/18 (промежуточный)	3	90,30	81,70	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1448	массовое современное жилие эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	16/18 (промежуточный)	1	50,70	46,90	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1394	массовое современное жилие эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	16/18 (промежуточный)	1	51,40	46,80	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1350	массовое современное жилие эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	16/18 (промежуточный)	1	49,50	45,70	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1416	массовое современное жилие эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	17/18 (промежуточный)	3	90,00	81,40	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1385	массовое современное жилие эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	17/18 (промежуточный)	1	50,80	47,40	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1468	массовое современное жилие эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	17/18 (промежуточный)	1	51,10	46,60	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1365	массовое современное жилие эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	17/18 (промежуточный)	1	49,20	45,40	требуется ремонт	без отделки
S6:10:0101025:1307	массовое современное жилие эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/18 (промежуточный)	1	48,50	45,30	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1470	массовое современное жилие эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/18 (промежуточный)	2	68,70	64,60	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1277	массовое современное жилие эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/18 (промежуточный)	2	69,20	65,00	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1428	массовое современное жилие эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/18 (промежуточный)	2	69,60	65,40	требуется ремонт	без отделки
86:10:0101025:1323	массовое современное жилие эконом-	хорошее	блоки/монолит	6/18 (промежуточный)	2	69,90	65,70	требуется ремонт	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
86:10:0101025:1373	класс массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/18 (промежуточный)	1	51,30	46,70	требуется ремонта	без отделки
86:10:0101025:1274	класс массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/18 (промежуточный)	2	69,80	65,30	требуется ремонта	без отделки
86:10:0101025:1299	класс массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/18 (промежуточный)	1	51,50	47,00	требуется ремонта	без отделки
86:10:0101025:1445	класс массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/18 (промежуточный)	1	51,70	47,10	требуется ремонта	без отделки
86:10:0101025:1349	класс массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/18 (промежуточный)	1	51,40	46,90	требуется ремонта	без отделки
86:10:0101025:1382	класс массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/18 (промежуточный)	1	49,00	45,80	требуется ремонта	без отделки
86:10:0101025:1431	класс массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	13/18 (промежуточный)	1	51,00	46,50	требуется 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 завершённые строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

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

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

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

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

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
Адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14
Типовая зона в пределах региона	ТЗ № 3
Характеристики местоположения	Типовая зона в пределах города
	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:

- <http://www.mirkvartir.ru>;
- <https://www.avito.ru>.

На указанном выше ресурсе актуальны 11 ofert (3 oferty для однокомнатных квартир, 5 ofert для двухкомнатных квартир, 3 oferty для трехкомнатных квартир), которые могут рассматриваться как объекты анализа. Прочие oferty не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или не соответствия ofert 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.

В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

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 3	квартира
	Двухкомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 5	квартира

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты анализа с 1 по 3	Трехкомнатные квартиры квартира

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 12.

## Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Все объекты анализа с 1 по 3	Однокомнатные квартиры Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14
Все объекты анализа с 1 по 5	Двухкомнатные квартиры Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14
Все объекты анализа с 1 по 3	Трехкомнатные квартиры Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14

Источник: 1. Анализ Оценка

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.
Все объекты анализа с 1 по 3	3	3	348,6	н/д
Все объекты анализа с 1 по 5	3	3	348,6	н/д
Все объекты анализа с 1 по 3	3	3	348,6	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка

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
<b>Однокомнатные квартиры</b>									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/17 (промежуточный)	1	нет данных	49,00	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	13/15 (промежуточный)	1	нет данных	49,00	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/18 (промежуточный)	1	нет данных	48,96	требуется ремонт	без отделки
<b>Двухкомнатные квартиры</b>									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/17 (промежуточный)	2	нет данных	69,80	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/17 (промежуточный)	2	нет данных	78,00	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/15 (промежуточный)	2	нет данных	69,00	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/17 (промежуточный)	2	нет данных	77,90	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-	хорошее	блоки/монолит	6/18 (промежуточный)	2	нет данных	68,60	требуется ремонт	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
Трехкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/18 (промежуточный)	3	81,50	нет данных	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/18 (промежуточный)	3	85,64	нет данных	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/18 (промежуточный)	3	81,60	нет данных	требуется ремонт	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценка

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 3	н/д	н/д	н/д	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 5	н/д	н/д	н/д	н/д
Трехкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 3	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка

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 3	отсутствует
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 5	отсутствует
Трехкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 3	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценка

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 3	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 5	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Трехкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 3	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 18.

## Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Однокомнатные квартиры		
Объект 1	2 800 000	57 143
Объект 2	2 484 000	50 694

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Объект 3	2 800 000	57 190
	мин	50 694
	макс	57 190
	среднее	55 009
	медиана	57 143
	стандартное отклонение	3 737
Двухкомнатные квартиры		
Объект 1	3 506 000	50 229
Объект 2	4 000 000	51 282
Объект 3	3 522 000	51 043
Объект 4	4 000 000	51 348
Объект 5	3 601 950	52 507
	мин	50 229
	макс	52 507
	среднее	51 282
	медиана	51 282
	стандартное отклонение	817
Трехкомнатные квартиры		
Объект 1	4 530 000	55 583
Объект 2	4 624 560	54 000
Объект 3	4 622 000	56 642
	мин	54 000
	макс	56 642
	среднее	55 408
	медиана	55 583
	стандартное отклонение	1 330

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

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

- от 50 694 руб./кв. м до 57 190 руб./кв. м – для 1-но комнатных квартир;
- от 50 229 руб./кв. м до 52 507 руб./кв. м – для 2-х комнатных квартир;
- от 54 000 руб./кв. м до 56 642 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 заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- других данных;
- ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

#### Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного 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
<b>Затратный подход</b>			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод разбивки по компонентам (метод	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 элементарных 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	
<b>Сравнительный (рыночный) подход</b>			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (скидки к ценам предложений) – поправка на торг, на этаж	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на торг, на этаж	Сравнительный (рыночный) подход используется. В рамках сравнительного (рыночного) подхода
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных оцениваемым объектам, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
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	
<b>Доходный подход</b>			
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов (квартир) завершенных строительством. Однако необходимо отметить следующее. Приобретение квартиры для последующей сдачи её в аренду не типично на рынке жилой недвижимости. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного использования (проживания в них). Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры. При этом арендные ставки на квартиры зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью не возможно. Так же необходимо отметить, что цены предложения по аренде квартир, зачастую не учитывают площадь сдаваемых объектов и существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений. Данные обстоятельства создают предпосылки для отказа 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 объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 2.

##### 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. 20.

Таблица 20.

#### 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
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 1 и объектов-аналогов</b>							
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)	31.01.2018 (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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	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			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			Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный			Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	81,6	81,5	85,64	81,6			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	90,6	нет данных	нет данных	нет данных			Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 3 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (дата 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			Отличия существенные, вводится поправка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира			на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) 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			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населения пункта, тыс. чел.	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			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			Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный			Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	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			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	51,4	49	49	48,96			Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте) Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			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
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 4 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (дата 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		Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д		Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса		Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный		Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	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		Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,3	49	49	48,96			исследование выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
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)		Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки		Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
<b>недвижимости</b>							
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 6 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
<b>Местоположение:</b>							
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	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
<b>Физические характеристики:</b>							
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	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	81,5	81,5	85,64	81,6	81,6	81,6	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	90,7	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей различны, 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 выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (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
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 11 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (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	81,5	81,5	85,64	81,6			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	90,7	нет данных	нет данных	нет данных			Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 16 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (дата 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			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6			Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	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
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса			Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее			Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит			Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный			Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3			Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	81,6	81,5	85,64	81,6			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	91,4	нет данных	нет данных	нет данных			Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)			Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки			Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует			Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом			Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет			Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка			Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличный нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 21 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности			Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата			Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа			Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки			Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира			Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого,	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого,	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого,	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого,			Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	д. 14	д. 14	д. 14	д. 14			
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3			Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6			Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д			Отличный 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			Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее			Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит			Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный			Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3			Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	81,6	81,5	85,64	81,6			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	90,7	нет данных	нет данных	нет данных			Значения площадей различны, 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)			выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки			Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует			Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом			Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет			Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка			Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличный нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 26 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности			Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата			Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа			Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки			Отличный нет, корректировка не проводилась



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	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			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			Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный			Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	81,3	81,5	85,64	81,6			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	90,5	нет данных	нет данных	нет данных			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)			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 28 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		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (дата 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		Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д		Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса		Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный		Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	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		Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	51,7	49	49	48,96			Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
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)		Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки		Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует		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		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют		Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 31 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (дата 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		Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный		Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	81,5	81,5	85,64	81,6			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	90,7	нет данных	нет данных	нет данных			исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							площади объектов без учета балконов и лоджий
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)		Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют		Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 36 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (дата 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		Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д		Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса		Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный		Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	81,5	81,5	85,64	81,6	81,6		Значения площадей различны, выполняется

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	90,7	нет данных	нет данных	нет данных			исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь значений площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)			Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки			Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует			Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом			Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет			Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка			Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличный нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 37 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности			Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата			Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа			Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки			Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира			Отличный 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			Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3			Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6			Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д			Отличный 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			Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный			Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	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			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,5	49	49	48,96			исследование выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)			Значения площадей различны, исследование выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки			Значения площадей различны, исследование выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			исследование выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует			исследование выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом			исследование выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет			исследование выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка			исследование выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			исследование выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 38 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности			существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Условия финансирования	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (дата 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			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира			Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение: адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ –	Ханты-Мансийский автономный округ –	Ханты-Мансийский автономный округ –	Ханты-Мансийский автономный округ –			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
	Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14			проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	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			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			Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный			Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	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			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,8	49	49	48,96			исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)			Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки			Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 39 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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			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		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (дата 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			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса			Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный			Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	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			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	48,9	49	49	48,96			выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)			Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки			выполняется на основе данных о площади
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 43 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.01.2018 (дата 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			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6			Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д			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			Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный			Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	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			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	51	49	49	48,96			Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади
физическое состояние объекта недвижимости	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)			Отличия существенные, вводится поправка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
(потребность в ремонте)							на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 44 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (дата 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			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	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			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			Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный			Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	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			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
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	48,8	49	49	48,96			площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте) Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 47 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.01.2018 (дата 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			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	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			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			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			Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит			Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный			Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	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			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,9	49	49	48,96			исследование выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)			Значения площадей различны, исследование выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки			Значения площадей различны, исследование выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			исследование выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует			исследование выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом			исследование выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет			исследование выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка			исследование выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			исследование выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 48 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности			существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Условия финансирования	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.01.2018 (дата 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			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира			Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение: адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ –	Ханты-Мансийский автономный округ –	Ханты-Мансийский автономный округ –	Ханты-Мансийский автономный округ –			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
	Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14			проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	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			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			Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный			Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	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			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	48,7	49	49	48,96			исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)			Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки			Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 52 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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			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		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (дата 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			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса			Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный			Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	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			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,5	49	49	48,96			выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)			Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки			выполняется на основе данных о площади
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 53 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.01.2018 (дата 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			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	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			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			Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный			Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	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			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	51,3	49	49	48,96			Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади
физическое состояние объекта недвижимости	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)			Отличия существенные, вводится поправка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
(потребность в ремонте)							на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют		Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 54 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (дата 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		Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный		Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	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		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
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	48,4	49	49	48,96			площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте) Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 57 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.01.2018 (дата 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			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	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			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			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			Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит			Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный			Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	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			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,4	49	49	48,96			исследование выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)			Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки			Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 58 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.01.2018 (дата 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			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира			Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение: адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ –	Ханты-Мансийский автономный округ –	Ханты-Мансийский автономный округ –	Ханты-Мансийский автономный округ –			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
	Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	Югра, г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14			проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	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			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			Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный			Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	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			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,9	49	49	48,96			исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)			Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки			Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 59 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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			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		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (дата 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			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса			Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный			Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	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			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	48,2	49	49	48,96			выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)			Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки			выполняется на основе данных о площади
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 61 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.01.2018 (дата 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			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6			Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д			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			Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный			Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	81,6	81,5	85,64	81,6			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	90,4	нет данных	нет данных	нет данных			Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	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		Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует		Отличный 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		Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет		Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка		Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют		Отличный нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 62 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности		Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата		Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа		Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки		Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта		Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира		Отличный 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		Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3		Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3		Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6		Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д		Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса		Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее		Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит		Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный		Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1		Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	47,3	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов

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	49	49	48,96			с учетом балконов и лоджий Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте) Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 63 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.01.2018 (дата 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			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	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			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			Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее			Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит		Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный		Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	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			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	51,4	49	49	48,96			Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)			Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 64 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.01.2018 (дата 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			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	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			Отличий нет, корректировка не проводилась



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	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			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			Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный			Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	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			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	48,6	49	49	48,96			Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)			Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 66 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа			Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (дата 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			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	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			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			Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный			Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	80,6	81,5	85,64	81,6			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	89,6	нет данных	нет данных	нет данных			Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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			Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 67 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (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 различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	51,1	49	49	49	48,96	48,96	исследование выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
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)	Значения площадей различны, исследование выполняется на основе данных о площади
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
							Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Экономические характеристики 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
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 68 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (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 эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-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/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	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 различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий

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 поджиями, кв.м	51,5	49	49	48,96			Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)			Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 69 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (дата 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			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	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			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			Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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			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
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный		Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	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			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	48,9	49	49	48,96			исследование выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)			Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки			Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 71 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.01.2018 (дата 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			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	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
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	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			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			Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный			Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	81,7	81,5	85,64	81,6			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	90,3	нет данных	нет данных	нет данных			Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 72 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (дата 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			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира			ценам (предложений) 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			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	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			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			Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный			Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	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			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,7	49	49	48,96			Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)			Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			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
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 73 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (дата 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		Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д		Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса		Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный		Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	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		Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	51,4	49	49	48,96			исследование выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
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)		Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки		Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
<b>недвижимости</b>							
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
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 74 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (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
<b>Местоположение:</b>							
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
<b>Физические характеристики:</b>							
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 различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
общая площадь с балконами и	49,5	49	49	49	49	48,96	Значения площадей

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
поджиями, кв.м							различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади
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)	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (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
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 76 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный			Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	81,4	81,5	85,64	81,6			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	90	нет данных	нет данных	нет данных			Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади балконов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 77 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (дата 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			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	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. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
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 различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,8	49	49	48,96			Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте) Отличий нет, корректировка не проводилась
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)	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте) 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
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 78 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (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			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			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	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			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			Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный			Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	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			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	51,1	49	49	48,96			Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)			Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			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
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 79 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (дата 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		Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д		Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса		Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный		Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	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		Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	49,2	49	49	49	48,96		исследование выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
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)		Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки		Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных		Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
<b>недвижимости</b>							
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 86 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
<b>Местоположение:</b>							
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	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
<b>Физические характеристики:</b>							
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	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный 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 различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и	48,5	49	49	49	48,96	48,96	исследование выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
							Значения площадей

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
поджиями, кв.м							различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади
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)	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (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
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 88 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	64,6	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	68,7	69,8	78	69	77,9	68,6	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади
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)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	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	Отличный 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 93 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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 различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	69,2	69,8	78	69	77,9	68,6	выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	выполняется на основе данных о площади
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 98 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на близость объекта к остановке общественного транспорта
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)	31.01.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
даты оценки и дат оферт)							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 различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь объектов с учетом балконов и лоджий
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	69,6	69,8	78	69	77,9	68,6	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь объектов с учетом балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (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

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
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 103 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (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 различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	69,9	69,8	78	69	77,9	68,6	исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
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)	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади
							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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	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	Отличный 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 110 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный 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 различны, выполняется 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	51,3	49	49	48,96			выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади Отличия
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)			существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте) Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 113 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (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) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	65,3	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	69,8	69,8	78	69	77,9	68,6	исследование выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь							исследование выполняется на основе данных о площади
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)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	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	Отличный 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 115 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							

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			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6			Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д			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			Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный			Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1			Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	47	нет данных	нет данных	нет данных			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	51,5	49	49	48,96			выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)			Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки			выполняется на основе данных о площади
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 120 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная			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
	оплата	оплата	оплата	оплата			проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.01.2018 (дата 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			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	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			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			Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный			Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	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			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	51,7	49	49	48,96			исследование выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)			Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки			Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует			Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом			Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общественного транспорта							
Наличие огороженной придомовой территории	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 135 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (дата 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			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6			Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д			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			Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный			Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	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			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь объектов с учетом балконов и лоджий
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	51,4	49	49	48,96			Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (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
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 136 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (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 населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	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 различны, выполняется исследование

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	49	49	48,96			необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом балконов и лоджий Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)			Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 140 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа			Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.01.2018 (дата 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			Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	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			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3			Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6			Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	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
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса			Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее			Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит			Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный			Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1			Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,5	нет данных	нет данных	нет данных			Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь объектов с учетом балконов и лоджий
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	51	49	49	48,96			Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)			Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки			Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных			Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует			Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом			Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет			Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка			Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличный нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценка.

### Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 20 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 оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое, Нижний Новгород, 2016 год. Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости представлены в табл. 21.

Таблица 30.

## Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости

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

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

При проведении настоящей оценки поправка на уторгование принята равной значению (минус) 5,6%, как максимальное значение при продаже массового современного жилья, исходя из текущей экономической ситуации и состояния рынка недвижимости региона.

Поправка на физические характеристики (в части общей площади квартиры без учета балконов и лоджий).

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 объектов-аналогов и объектов оценки показал их не существенные отличия в площадях.

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. 22.

Таблица 22.

## Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 1</b>					
Площадь, кв. м	81,5	85,6	81,6		
Цена, руб.	4 530 000,0	4 624 560,0	4 622 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	55 583,0	54 000,0	56 642,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	52 470,0	50 976,0	53 470,0		
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	52 470,0	50 976,0	53 470,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 3</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 4</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 6</b>					
Площадь, кв. м	81,5	85,6	81,6		
Цена, руб.	4 530 000,0	4 624 560,0	4 622 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	55 583,0	54 000,0	56 642,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	52 470,0	50 976,0	53 470,0		
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	52 470,0	50 976,0	53 470,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 11</b>					
Площадь, кв. м	81,5	85,6	81,6		
Цена, руб.	4 530 000,0	4 624 560,0	4 622 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	55 583,0	54 000,0	56 642,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	52 470,0	50 976,0	53 470,0		
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	52 470,0	50 976,0	53 470,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 16</b>					
Площадь, кв. м	81,5	85,6	81,6		
Цена, руб.	4 530 000,0	4 624 560,0	4 622 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	55 583,0	54 000,0	56 642,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	52 470,0	50 976,0	53 470,0		
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	52 470,0	50 976,0	53 470,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 21</b>					
Площадь, кв. м	81,5	85,6	81,6		
Цена, руб.	4 530 000,0	4 624 560,0	4 622 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	55 583,0	54 000,0	56 642,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	52 470,0	50 976,0	53 470,0		
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	52 470,0	50 976,0	53 470,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 26</b>					
Площадь, кв. м	81,5	85,6	81,6		
Цена, руб.	4 530 000,0	4 624 560,0	4 622 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	55 583,0	54 000,0	56 642,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	52 470,0	50 976,0	53 470,0		
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	52 470,0	50 976,0	53 470,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 28</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 31</b>					
Площадь, кв. м	81,5	85,6	81,6		
Цена, руб.	4 530 000,0	4 624 560,0	4 622 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	55 583,0	54 000,0	56 642,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	52 470,0	50 976,0	53 470,0		
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	52 470,0	50 976,0	53 470,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 36</b>					
Площадь, кв. м	81,5	85,6	81,6		
Цена, руб.	4 530 000,0	4 624 560,0	4 622 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	55 583,0	54 000,0	56 642,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	52 470,0	50 976,0	53 470,0		
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	52 470,0	50 976,0	53 470,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 37</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 38</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 39</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 43</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 44</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 47</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 48</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 52</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 53</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 54</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 57</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 58</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 59</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 61</b>					
Площадь, кв. м	81,5	85,6	81,6		
Цена, руб.	4 530 000,0	4 624 560,0	4 622 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	55 583,0	54 000,0	56 642,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	52 470,0	50 976,0	53 470,0		
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	52 470,0	50 976,0	53 470,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 62</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 63</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 64</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 66</b>					
Площадь, кв. м	81,5	85,6	81,6		
Цена, руб.	4 530 000,0	4 624 560,0	4 622 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	55 583,0	54 000,0	56 642,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	52 470,0	50 976,0	53 470,0		
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	52 470,0	50 976,0	53 470,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 67</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 68</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 69</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 71</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 72</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 73</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 74</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 76</b>					
Площадь, кв. м	81,5	85,6	81,6		
Цена, руб.	4 530 000,0	4 624 560,0	4 622 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	55 583,0	54 000,0	56 642,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	52 470,0	50 976,0	53 470,0		
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	52 470,0	50 976,0	53 470,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 77</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 78</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 79</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 86</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 88</b>					
Площадь, кв. м	69,8	78,0	69,0	77,9	68,6
Цена, руб.	3 506 000,0	4 000 000,0	3 522 000,0	4 000 000,0	3 601 950,0
Удельная цена, руб./кв.м.	50 229,0	51 282,0	51 043,0	51 348,0	52 507,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6	-5,6	-5,6
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 416,0	48 410,0	48 185,0	48 473,0	49 567,0
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 416,0	48 410,0	48 185,0	48 473,0	49 567,0
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 93</b>					
Площадь, кв. м	69,8	78,0	69,0	77,9	68,6
Цена, руб.	3 506 000,0	4 000 000,0	3 522 000,0	4 000 000,0	3 601 950,0
Удельная цена, руб./кв.м.	50 229,0	51 282,0	51 043,0	51 348,0	52 507,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6	-5,6	-5,6
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 416,0	48 410,0	48 185,0	48 473,0	49 567,0
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 416,0	48 410,0	48 185,0	48 473,0	49 567,0
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 98</b>					
Площадь, кв. м	69,8	78,0	69,0	77,9	68,6
Цена, руб.	3 506 000,0	4 000 000,0	3 522 000,0	4 000 000,0	3 601 950,0
Удельная цена, руб./кв.м.	50 229,0	51 282,0	51 043,0	51 348,0	52 507,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6	-5,6	-5,6
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 416,0	48 410,0	48 185,0	48 473,0	49 567,0
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 416,0	48 410,0	48 185,0	48 473,0	49 567,0
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 103</b>					
Площадь, кв. м	69,8	78,0	69,0	77,9	68,6
Цена, руб.	3 506 000,0	4 000 000,0	3 522 000,0	4 000 000,0	3 601 950,0
Удельная цена, руб./кв.м.	50 229,0	51 282,0	51 043,0	51 348,0	52 507,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6	-5,6	-5,6
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 416,0	48 410,0	48 185,0	48 473,0	49 567,0
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0	0	0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 416,0	48 410,0	48 185,0	48 473,0	49 567,0
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 110</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 113</b>					
Площадь, кв. м	69,8	78,0	69,0	77,9	68,6
Цена, руб.	3 506 000,0	4 000 000,0	3 522 000,0	4 000 000,0	3 601 950,0
Удельная цена, руб./кв.м.	50 229,0	51 282,0	51 043,0	51 348,0	52 507,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6	-5,6	-5,6
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 416,0	48 410,0	48 185,0	48 473,0	49 567,0
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 416,0	48 410,0	48 185,0	48 473,0	49 567,0
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 115</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 120</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 135</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 136</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 140</b>					
Площадь, кв. м	49,0	49,0	49,0		
Цена, руб.	2 800 000,0	2 484 000,0	2 800 000,0		
Удельная цена, руб./кв.м.	57 143,0	50 694,0	57 190,0		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,6	-5,6	-5,6		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		
Поправка на общую площадь с учетом балконов и лоджий, %	0	0	0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 943,0	47 855,0	53 987,0		

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. 23.

Таблица 23.

<b>Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов оценки</b>					
Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 1</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	55 583	54 000	56 642		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	52 470	50 976	53 470		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 113	3 024	3 172		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 309				
Веса, %	33,2796	33,7577	32,9627		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	52 300				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 3</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 4</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190	0	0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 6</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	55 583	54 000	56 642		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	52 470	50 976	53 470		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 113	3 024	3 172		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 309				
Веса, %	33,2796	33,7577	32,9627		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	52 300				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 11</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	55 583	54 000	56 642		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	52 470	50 976	53 470		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 113	3 024	3 172		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 309				
Веса, %	33,2796	33,7577	32,9627		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	52 300				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 16</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	55 583	54 000	56 642		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	52 470	50 976	53 470		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 113	3 024	3 172		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 309				
Веса, %	33,2796	33,7577	32,9627		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	52 300				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 21</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	55 583	54 000	56 642		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	52 470	50 976	53 470		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 113	3 024	3 172		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 309				
Веса, %	33,2796	33,7577	32,9627		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	52 300				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 26</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	55 583	54 000	56 642		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	52 470	50 976	53 470		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 113	3 024	3 172		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 309				
Веса, %	33,2796	33,7577	32,9627		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	52 300				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 28</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 31</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	55 583	54 000	56 642		

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	52 470	50 976	53 470		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 113	3 024	3 172		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 309				
Веса, %	33,2796	33,7577	32,9627		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	52 300				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 36</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	55 583	54 000	56 642		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	52 470	50 976	53 470		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 113	3 024	3 172		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 309				
Веса, %	33,2796	33,7577	32,9627		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	52 300				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 37</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 38</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 39</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 43</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 44</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 47</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 48</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 52</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 53</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 54</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 57</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 58</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 59</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 61</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	55 583	54 000	56 642		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	52 470	50 976	53 470		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 113	3 024	3 172		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 309				
Веса, %	33,2796	33,7577	32,9627		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	52 300				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 62</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 63</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 64</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 66</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	55 583	54 000	56 642		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	52 470	50 976	53 470		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 113	3 024	3 172		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 309				
Веса, %	33,2796	33,7577	32,9627		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	52 300				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 67</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 68</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 69</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 71</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	55 583	54 000	56 642		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	52 470	50 976	53 470		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 113	3 024	3 172		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 309				
Веса, %	33,2796	33,7577	32,9627		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	52 300				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 72</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 73</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 74</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 76</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	55 583	54 000	56 642		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	52 470	50 976	53 470		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 113	3 024	3 172		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 309				
Веса, %	33,2796	33,7577	32,9627		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	52 300				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 77</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 78</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 79</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 86</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 88</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	50 229	51 282	51 043	51 348	52 507
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	47 416	48 410	48 185	48 473	49 567
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 813	2 872	2 858	2 875	2 940
Суммарное отклонение, руб./кв. м	14 358				
Веса, %	20,1020	19,9993	20,0237	19,9941	19,8809
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	48 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 93</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	50 229	51 282	51 043	51 348	52 507
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	47 416	48 410	48 185	48 473	49 567
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 813	2 872	2 858	2 875	2 940
Суммарное отклонение, руб./кв. м	14 358				
Веса, %	20,1020	19,9993	20,0237	19,9941	19,8809
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	48 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 98</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	50 229	51 282	51 043	51 348	52 507
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	47 416	48 410	48 185	48 473	49 567
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 813	2 872	2 858	2 875	2 940
Суммарное отклонение, руб./кв. м	14 358				
Веса, %	20,1020	19,9993	20,0237	19,9941	19,8809
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	48 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 103</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	50 229	51 282	51 043	51 348	52 507



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	47 416	48 410	48 185	48 473	49 567
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 813	2 872	2 858	2 875	2 940
Суммарное отклонение, руб./кв. м	14 358				
Веса, %	20,1020	19,9993	20,0237	19,9941	19,8809
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	48 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 110</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 113</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	50 229	51 282	51 043	51 348	52 507
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	47 416	48 410	48 185	48 473	49 567
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 813	2 872	2 858	2 875	2 940
Суммарное отклонение, руб./кв. м	14 358				
Веса, %	20,1020	19,9993	20,0237	19,9941	19,8809
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	48 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 115</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 120</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 135</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 136</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Веса, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 140</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 143	50 694	57 190		

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 943	47 855	53 987		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 200	2 839	3 203		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 242				
Вес, %	32,6877	34,6408	32,6715		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 800				

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 для 1-но и 2-х комнатных квартир / общая площадь объекта недвижимости без учета площади балконов и лоджий для 3-х комнатных квартир, 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	Площадь квартиры с учетом лоджий (балконов), кв. м	Удельная стоимость без учета лоджий (балконов), руб./кв. м	Удельная стоимость с учетом лоджий (балконов), руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	1	2	3	81,6	90,6	52 300		4 267 680
2	3	2	1	46,8	51,4		51 800	2 662 520
3	4	2	1	46,9	50,3		51 800	2 605 540
4	6	3	3	81,5	90,7	52 300		4 262 450
5	11	4	3	81,5	90,7	52 300		4 262 450
6	16	5	3	81,6	91,4	52 300		4 267 680
7	21	6	3	81,6	90,7	52 300		4 267 680
8	26	7	3	81,3	90,5	52 300		4 251 990
9	28	7	1	47,1	51,7		51 800	2 678 060
10	31	8	3	81,5	90,7	52 300		4 262 450
11	36	9	3	81,5	90,7	52 300		4 262 450
12	37	9	1	46,8	50,5		51 800	2 615 900
13	38	9	1	46,5	50,8		51 800	2 631 440
14	39	9	1	45,8	48,9		51 800	2 533 020
15	43	10	1	46,5	51,0		51 800	2 641 800
16	44	10	1	45,5	48,8		51 800	2 527 840
17	47	11	1	47,3	50,9		51 800	2 636 620
18	48	11	1	45,7	48,7		51 800	2 522 660
19	52	12	1	46,9	50,5		51 800	2 615 900
20	53	12	1	46,8	51,3		51 800	2 657 340
21	54	12	1	45,3	48,4		51 800	2 507 120
22	57	13	1	46,9	50,4		51 800	2 610 720
23	58	13	1	46,4	50,9		51 800	2 636 620
24	59	13	1	45,1	48,2		51 800	2 496 760
25	61	14	3	81,6	90,4	52 300		4 267 680
26	62	14	1	47,3	51,0		51 800	2 641 800
27	63	14	1	46,9	51,4		51 800	2 662 520

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Площадь квартиры с учетом лоджий (балконов), кв. м	Площадь квартиры с учетом лоджий (балконов), кв. м	Удельная стоимость без учета лоджий (балконов), руб./кв. м	Удельная стоимость с учетом лоджий (балконов), руб./кв. м	Стоимость, руб.
28	64	14	1	45,5	48,6		51 800	2 517 480
29	66	15	3	80,6	89,6	52 300		4 215 380
30	67	15	1	47,3	51,1		51 800	2 646 980
31	68	15	1	46,9	51,5		51 800	2 667 700
32	69	15	1	45,8	48,9		51 800	2 533 020
33	71	16	3	81,7	90,3	52 300		4 272 910
34	72	16	1	46,9	50,7		51 800	2 626 260
35	73	16	1	46,8	51,4		51 800	2 662 520
36	74	16	1	45,7	49,5		51 800	2 564 100
37	76	17	3	81,4	90,0	52 300		4 257 220
38	77	17	1	47,4	50,8		51 800	2 631 440
39	78	17	1	46,6	51,1		51 800	2 646 980
40	79	17	1	45,4	49,2		51 800	2 548 560
41	86	2	1	45,3	48,5		51 800	2 512 300
42	88	3	2	64,6	68,7		48 400	3 325 080
43	93	4	2	65,0	69,2		48 400	3 349 280
44	98	5	2	65,4	69,6		48 400	3 368 640
45	103	6	2	65,7	69,9		48 400	3 383 160
46	110	7	1	46,7	51,3		51 800	2 657 340
47	113	8	2	65,3	69,8		48 400	3 378 320
48	115	8	1	47,0	51,5		51 800	2 667 700
49	120	9	1	47,1	51,7		51 800	2 678 060
50	135	12	1	46,9	51,4		51 800	2 662 520
51	136	12	1	45,8	49,0		51 800	2 538 200
52	140	13	1	46,5	51,0		51 800	2 641 800
<b>Итого</b>								<b>159 209 640</b>

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

Ввиду 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:**

**159 209 640 руб.**

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
**Объекты-аналоги для объектов недвижимости (квартир)**

**Однокомнатные квартиры**

1. <http://www.mirkvartir.ru/190337366/>

Продажа однокомнатной квартиры в новостройке, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Семена Билецкого, 14

**2 800 000 Р**

57 143 Р/м²  
Средняя по округу  
Рассчитайте ипотеку



Комнаты: 1-комнатная  
Площадь: 49 м²  
кухня 13 м²  
Этаж: 11 из 17

Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Семена Билецкого, 14

Инфраструктура: магазин

ЖКС Александрия (жилой дом 3) Строящийся жилой комплекс Александрия в микрорайоне 39 создается как единое градостроительное образование с ясной и выразительной структурой, организуемой в западной части города новую современную среду. Комплекс расположен рядом с крупнейшим в округе торгово-развлекательным центром Аура. Сходить вечером в кино или устроить шопинг 5 минут, и Вы на месте! Непосредственная близость к выезду из города делает удобным проезд к крупным предприятиям Сургута и загородным дачам. На первых этажах домов откроются магазины, кафе, аптеки, салоны красоты и многое другое, что будет необходимо новым жителям. Прямо во дворе комплекса школа. Ваши дети будут учиться в 3-х минутах ходьбы от дома. А вы не будете переживать за их безопасность. Напротив дома находятся два современных детских сада. Жилая среда создается протяженными зданиями секционного типа переменной этажности от 5 до 18 этажей, расположенными по периметру участка с северной и западной стороны.

Позвоните продавцу  
Этажи Ханты-Мансийский офис  
+7 (982) 413-19-33



Квартиры в центре Москвы

Специально для Вас разработана программа в Москве от ООО "СЭИ" Площадь от 40-50 кв. Метров

«Новые Вешки»

новыевешки.рф



Продадим Вашу квартиру выгодно!

ekorealty.tilda.ws



Продажа земельных участков напрямую

commercial.a101.ru




2. <http://www.mirkvartir.ru/191834996/>

Продажа однокомнатной квартиры в новостройке,  
Ханты-Мансийский автономный округ,  
Сургут, ул. Семена Билецкого, 14

★ × Б Р

**2 484 000 ₽**  
50 804 ₽ / м²  
Следить за ценой  
Рассчитать ипотеку



**Комнаты:** 1-комнатная  
**Площадь:** 49 м²  
**Этаж:** 13 из 15

**Адрес:** Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Семена Билецкого, 14

**Инфраструктура:** парк, детский сад, банк

**Позвоните продавцу**  
Ваш Компаньон  
+7 (922) 798-88-99

**Квартира в Санкт-Петербурге - Выгодные условия**  
Экскурсия по строящимся объектам. Встреча в аэропорту или жд вокзале. Звоните!

**Квартиры в Бутово от ГК ПИК - Новостройки с отделкой и без**  
Мкр. Бутово Парк 2. Квартиры от 1,9 млн руб. Район с готовой инфраструктурой!

Каркасно-монолитный дом  
Отделка черновая улучшенная  
Полы - цементно-песчаная стяжка  
Потолки (без шпаклевания) - затирка швов и плит перекрытия  
Окна - металлопластиковые, тройное остекление  
Остекление лоджий - пластиковые рамы с одинарным остеклением  
Электроразводка по квартире  
Двухтарифные электросчетчики и водомеры  
Входная дверь - металлическая  
Дом сдан, во дворе действующий детский сад, строится средняя школа, вблизи остановки общественного транспорта, рядом крупные торговые центры - ТЦ Аэра, ТЦ Лента, ТЦ Стелла, ТЦ Империя. Во дворе огромная рекреационная зона с прогулочными дорожками, спортивными тренажерами, детскими площадками  
Наличный расчет, ипотека любого банка, возможна рассрочка.  
Двор с прогулочными дорожками, закрытый от автомобилей.  
Подземный паркинг. Очевидные преимущества покупки у нас этого объекта. + Оформление без комиссий и дол расходов, только цена застройщика (у нас - точно) + ипотека под низкие для Сургута проценты + специальная программа "Выгодный обмен"

2-к квартира 56 м², 3 этаж  
ЖК "Резиденция композиторов"  
Москва и Павловск, 7 мин. на транспорте  
показать  
Подробнее

Квартиры с отделкой и без отделки

99.00

3. <http://www.mirkvartir.ru/190337905/>

Продажа однокомнатной квартиры в новостройке.  
Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул.  
Сивина Белецкого, 14

**2 800 000 ₽**  
57,120 м²  
Смотреть фото объекта

**Новостройки в Бресте**

**Однокомн. в Бресте от 1,9 млн ₽**

**Квартиры с отделкой от 1.8 млн руб!**

**Скидки до 15% на готовые квартиры!**

Земельный участок: 1 комнатная  
Площадь: 48,30 м²  
общая 13 м²  
Этаж: 11 из 18  
Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Сивина Белецкого, 14

Продается 1-комнатная квартира в новом доме (Александров), общей площадью 48,30 кв. м, на 11 этаже. Дом Александров расположен в 30-метровой овражной долине в уютном торгово-рекреационном центре Аур. Историческая близость к центру и парку делает удобным проезд к разным направлениям Сургута и за городом.

Гидромассажная ванная

3-комнатный участок в ИЖС. Восток 100 кв. м на участке

Позвоните продавцу  
ОСН  
11 000 руб/мес



### Двухкомнатные квартиры

1. <http://www.mirkvartir.ru/191834995/>

Продажа двухкомнатной квартиры в новостройке,  
Ханты-Мансийский автономный округ,  
Сургут, ул. Семена Билецкого, 14

3 506 000 ₽  
50 229 ₽/м²  
Скредит за счет застройщика

Комнаты: 2-комнатная  
Площадь: 69,8 м²  
кухня 14 м²  
Этаж: 10 из 17

Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Семена Билецкого, 14

Каркасно-монолитный, переменной этажности (6-17 этажей) дом. Площадь с балконом - 69,8 кв.м., площадь без балкона 64,8 кв.м. Этаж: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 13, 14, 15 этажи. Отделка: подготовлена под чистовую, электроразводка, стяжка пола, приборы учета воды и тепла, межкомнатные перегородки из блоков. Продажа без комиссии - ЦЕНА СНИЖЕНА. Возможность получить 1 квадратный метр в подарок (только у нас). Подробности по телефону. + Квартиры в этом доме освобождены от уплаты поборов на капитальный ремонт!


Позвоните продавцу  
Ваш Компаньон  
+7 (902) 891-43 59

Одношки от 2 млн  
Естественная набережная реки и панорамные виды на воду: Пари, озеро, набережная!

Недвижимости?  
mir-realty.ru

Хостел у метро Щелковская!  
allthehostel.ru

Двухкомнатная от застройщика в СПб  
youpiet-iv.ru



2. <http://www.mirkvartir.ru/192867378/>

Продажа двухкомнатной квартиры в новостройке,  
Ханты-Мансийский автономный округ,  
Сургут, ул. Семена Билецкого, 14

4 000 000 ₽  
51 282 ₽/м²  
Следить за ценой  
Расчитать ипотеку

Комнаты: 2-комнатная  
Площадь: 78 м²  
кухня 13 м²  
Этаж: 5 из 17

Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Семена Билецкого, 14

Инфраструктура, магазин

Позвоните продавцу  
Этажи Ханты-Мансийский офис  
+7 (922) 428-85-08

Ростов-на-Дону, продажа дома/дачи

850 000 руб

Позвоните продавцу

Продажа земельных участков напрямую

commercial.a101.ru

Позвоните продавцу

Двух-комнатные квартиры в СВАО

af-film.ru

ЖК "Александрия" (жилой дом 3) Строящийся жилой комплекс "Александрия" в микрорайоне 39 создается, как единое градостроительное образование с ясной и выразительной структурой, организуемой в западной части города новую современную среду. Комплекс расположен рядом с крупнейшим в округе торгово-развлекательным центром "Аура". Сходить вечером в кино или устроить шопинг 5 минут, и Вы на месте! Непосредственная близость к выезду из города делает удобным проезд к крупным предприятиям Сургута и загородным дачам. На первых этажах домов откроются магазины, кафе, аптеки, салоны красоты и многое другое, что будет необходимо новым жителям. Прямо во дворе комплекса школа. Ваши дети будут учиться в 3-х минутах ходьбы от дома. А вы не будете переживать за их безопасность. Напротив дома находятся два современных детских сада. Жилая среда создается протяженными зданиями секционного типа переменной этажности от 5 до 18 этажей, расположенными по периметру участка с северной и западной стороны.

3. <http://www.mirkvartir.ru/191834812/>

Продажа двухкомнатной квартиры в новостройке.  
 Ханты-Мансийский автономный округ,  
 Сургут, ул. Семена Билецкого, 14

3 522 000 ₪  
 51 043 ₪/м²  
 Ссудить за счет Расчеты.а101.ру

Комнаты: 2-комнатная  
 Площадь: 69 м²  
 кухня 13 м², жилая 32 м²  
 Этаж: 9 из 15  
 Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Семена Билецкого, 14  
 Инфраструктура: пар, детский сад, банк

Позвоните продавцу  
 Ваш Компаньон  
 +7 (922) 796-64-90

Спа центр Мореон - Акция до 28.02  
 Купи клубную карту на 3 месяца и получи в подарок 30 000 руб. на процедуры  
 spa.moreon.ru

Продажа земельных участков напрямую  
 commercial.a101.ru

Хостел у метро Щелковская!  
 allthehostel.ru

АБСОЛЮТ НЕДВИЖИМОСТЬ





4. <http://www.mirkvartir.ru/191613342/>

Продажа двухкомнатной квартиры в новостройке, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Семёна Виласяго, 14

4 000 000 ₽  
51 346 ₽/кв. м  
Узнать по телефону  
Позвонить агенту



Кварталы: 2 комнаты  
Площадь: 77,2 кв. м  
Этаж: 9 из 17  
Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Семёна Виласяго, 14  
Инфраструктура: школа, магазин

Помогите продать  
Этажи Ханты-Мансийский округ  
11 000 000 руб.



Балашово, продажа коммерческой земли  
Помогите продать участок (10 соток) в г. Балашово  
52 000 000 руб.



ЦИАН

Балашово, продажа коммерческой земли  
42 000 000 руб.

Балашово, продажа коммерческой земли  
46 000 000 руб.

Балашово, продажа коммерческой земли  
40 000 000 руб.

ИЖА Александр Семёнов дом 11 Строительство жилой колонии Александров в микрорайоне 20 создаётся как образец традиционного обустройства с уютной и выразительной структурой, архитектурой и ландшафтной частью города нового строительства. Колония расположена рядом с крупнейшим в округе торгово-развлекательным центром Ариа. Сделаны все меры в плане экологии, озеленение 5 минут, и Вы на месте! Новороссийские, близость к школе и парку делает удобным проезд к крупным предприятиям Сургута и заграничным делам. На первом этаже дома открыты магазины, кафе, аптеки, детские площадки и многое другое, что будет необходимым жильцам. Продажи здесь проводятся только в рассрочку! Будет учтено 6-7% от кадастровой стоимости. А вы не будете переживать за не безопасность. Напротив даже найдётся для сравнения деловая среда. Жилый фонд создаётся постепенно и развитие территории идёт параллельно развитию существующей с северной и западной стороны. Инфраструктура развитый набор объектов и благоустройство территории, чётко промаркировка от автобус. На первом этапе данной разработки созданы все условия, территории обустройства готовятся, и другие объекты строительства будут выполнены. Удобное расположение комплекса - близость транспортным магистралям и крупнейшему в колонии ТЦ и АЗС обеспечит повышенную безопасность.


5. <http://www.mirkvartir.ru/191918685/>

Продажа двухкомнатной квартиры в новостройке.  
Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул.  
Семена Билецкого, 14

**3 601 950 ₽**  
52 507 ₽/м²  
Средняя по району  
Сургутскому району

приближенном расстоянии  
с Консультантом Plus24  
Получите уникальную информацию  
Полный список в дате. Звоните!

Узнать подробнее!




Комнаты:	2 комнаты
Площадь:	68.8 м² одна 12 м², вторая 22 м²
Этаж:	8 из 10
Адрес:	Улица Мухоморова, д.100 кв.1, Сургут, ул. Семена Билецкого, 14
Инфраструктура:	магазины

Продать квартиру в новостройке с прекрасной отделкой (стены штукатурены, стяжка пола, оконные блоки, паркетный пол) застроенная в новом динамично развивающемся районе "Аэроград". 2 комнаты от паркета (не дарят на улицу). ВМед. в доме охраняемая территория по всему периметру. Есть спорт-двор и прогулки с прекрасными видами на долину реки и красивый спортивный парк. В шаговой доступности магазины, аптека, летняя площадка. Рядом ТЦ Аук, Лента. Есть подземный паркинг с возможностью приобрести в собственность или арендовать.

Одношки от 2 млн ₽.  
Естественная набережная реки и панорамные виды на воду. Парк, озеро, набережная!

88 Ласковый



### Трехкомнатные квартиры

1. <http://www.mirkvartir.ru/191360656/>

Продажа трехкомнатной квартиры, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Семена Билецкого, 14

4 530 000 ₽  
55 883 ₽/м²  
Следить за ценой  
Расчитать ипотеку

Комнаты: 3-комнатная  
Площадь: 81.5 м²  
Этаж: 9 из 18

Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Семена Билецкого, 14

Позвоните продавцу  
Этажи Ханты-Мансийский офис  
+7 (922) 787-45-45

1 | Офисы возле Красногорск - от 2,2 млн рублей  
Новый офис в центре города  
Площадь: 120 кв. м, высота: 5,7 м  
2019

2 | Маг. Бутово Парк от ГК МММ - 3,3 кв. м МКАД  
Площадь: 12 кв. м, высота: 5 м, 10 минут от метро, Станция

3 | Продажа квартиры Деловая - МММ Динкабыль  
Площадь: 120 кв. м, высота: 5 м  
2019

Ищете агентство недвижимости?  
mir-realty.ru

Продажа земельных участков напрямую  
commercial.a101.ru

Успей купить квартиру по доступной стоимости! Жилой комплекс Александрия в микрорайоне 39 это единое градостроительное образование с ясной и выразительной структурой, организующей в западной части города новую современную среду. Жилая среда создается протяженными зданиями секционного типа переменной этажности от 5 до 18 этажей, расположенными по периметру участка с северной и западной стороны, определяющими заметный силуэт комплекса и защищающими внутреннюю территорию микрорайона от ветров. На нижних этажах зданий располагаются торговые точки, предприятия общественного питания, и другие объекты социально-бытового назначения. Удобное расположение комплекса - близость транспортных магистралей и крупнейшего в регионе ТРЦaura позволит сэкономить время в дороге и за покупками. Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть закрытый двор, видеонаблюдение, подземный паркинг, гостевой паркинг, лифт пассажирский, черновая отделка, также имеются телефоны, интернет, кабельное




2. <http://www.mirkvartir.ru/191511878/>

Продажа трехкомнатной квартиры в новостройке,  
Ханты-Мансийский автономный округ,  
Сургут, ул. Семена Билецкого, 14

★ ✕ 📷 📄

**4 624 560 ₺**  
54 000 ₺ / м²  
Считать за мной  
Расчитать ипотеку




Комнаты: 3-комнатная  
Площадь: 85.64 м²  
кухня 11 м², жилая 51 м²  
Этаж: 8 из 15  
Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Семена Билецкого, 14

Продается 3-комнатная квартира, в сданном доме (Александрия), общей площадью 85.64 кв. м., на 8 этаже. Дом Александрия расположен в 39 микрорайоне рядом с крупнейшим в округе торгово-развлекательным центром Аура. Непосредственная близость к выезду из города делает удобным проезд к крупным предприятиям Сургута и загородным дачам.

Позвоните продавцу  
ССТ  
+7 (346) 738-113-00

Квартиры от 65-291 м2  
Резиденция МОНЭ  
Ограниченное количество квартир премиум-класса в центре Москвы. Закрыто



Продажа земельных участков напрямую  
commercial.a101.ru

Трехкомнатные квартиры в СВАО  
af-film.ru

Недвижимости?  
mir-realty.ru



3. <http://www.mirkvartir.ru/191231039/>


Предлагаю трехкомнатный квартиру,  
Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул.  
Сивина Екеляцкого, 14

4 622 000 ₽  
50 942 ₽/м²  
Оценить по цене  
Рассчитать ипотеку

Статье  
профессионалом  
вместе с  
Консультант Плюс!

Если у вас есть информация  
Позвоните нам и дайте ссылку!

Узнать подробнее!



Комнаты:	3-комнатная
Площадь:	81,5 м²
Этаж:	2 из 16
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Сивина Екеляцкого 14

Планировка квартиры  
Этаж Ханты-Мансийский округ:  
+ Показать на карте

НМ важно Ваше мнение!  
Заполнение опроса в этом баннере  
занимает до 3 минут

Начать

Опрос, проводимый  
на площадке Циан

Ссылка на профиль недвижимости

ЦИАН


Башня, продажа  
элитной квартиры

42 000 000 руб

Башня, продажа  
элитной квартиры

31 290 000 руб

Уютная квартира в доступной стоимости!  
Жилый комплекс Александров в микрорайоне 29  
эта здания профессионально оборудован с  
качественной и выдержанной структурой,  
проектировал и возводил лучшие мастера  
современного град. Жилые этажи созданы  
продуманными специалистами с учетом  
параметров этажности от 3 до 16 этажей,  
расположены по периметру участка с  
северной и западной стороны, ориентированы  
качественный уют квартиры и максимальное  
внутреннее пространство квартиры от  
входа. На каждом этаже домов  
расположены торговые точки, парковочные  
места, общественные территории и другие объекты  
социально-бытового назначения. Удобная  
расположенная застройка – близость  
транспортных магистралей и окружением в  
районе ТРЦ бурно работает со временем в  
дворе и за территорией. Дают ощущение светлого  
раздолья, просторные окна в доме есть  
качественный двор, видеонаблюдение, подземный  
паркинг, гостевой паркинг, есть пассажирский  
лифт, охрана здания, видеонаблюдение, телефон  
интернет, кабельное телевидение, системы  
пожарной и охранной сигнализации, наличие  
дверей/люков в доме. 1882117



**ПРИЛОЖЕНИЕ 3**  
**Документы, предоставленные Заказчиком, и документы Оценщика**



**Договор купли-продажи  
недвижимого имущества**

«06» июля 2016 г.

Российская Федерация  
Ханты - Мансийский автономный округ - Югра  
город Сургут

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» ДУ. 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 Вахагана Вахагановича, 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 Билешского, 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 качеством состояния 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, подвизать 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 передать 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, устранить 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 (а) дату подписания настоящего Договора, (б) дату государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Квартиры/Квартиру, и на (с) 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 Управление 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»



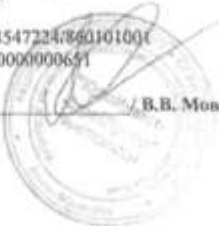
- Приложение № 2 «График платежей»

5. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Покупатель:

АО «ЮграИнвестСтройПроект»,  
Адрес: 628007 Россия, Тюменская обл., ХМАО-Югра,  
г. Халты-Мансийск, пер. Энергетиков, д.1  
тел./факс (3467)326-605, официальный сайт: zstpm.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. ЗИИФ  
недвижимости «Территория Югра»  
Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д.  
10, корп. 2,  
Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10,  
корп. 2;  
р/с 40701810100000157907 в Банке ГПБ (АО) г. Москва,  
к/с 30101810200000000823,  
БИК 044325823,  
ИНН/КПП 7708227080/775001001.

/А.Е. Жуйков/



СВОЙСТВЕННОСТИ  
543/5  
СВОЙСТВЕННОСТИ  
543/5  
СВОЙСТВЕННОСТИ  
543/5











№ п/п	№ кв	Этаж	Код-инв.комната	Площадь без учета балконов (логжий), кв.м.	Площадь земли, кв.м.	Площадь балконов (логжий), кв.м.	Общая площадь, кв.м.	Номер свидетельства	Дата выдачи свидетельства	Кадастровый номер (условный) номер	Дата регистрации права собственности	Стоимость
31	68	15	1	46,90	17,90	4,60	51,50	86-AB 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-AB 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-AB 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-AB 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-AB 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-AB 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-AB 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-AB 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-AB 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-AB 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-AB 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-AB 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-AB 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-AB 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-AB 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-AB 073080	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-AB 073093	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-AB 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-AB 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-AB 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-AB 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-AB 072627	07.09.2015	86:10:0101025:1431	07.09.2015	3 060 000,00
								<b>3 195,80</b>				<b>191 748 000,00</b>

Продавцы:  
 ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗИПФ 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 301018102000000000000823,  
 БИК 044525823,  
 ИНН КПП: 7708227080/ 775001001.

Покупатели:  
 АО «ЮграИнвестСтройПроект»,  
 Адрес: 628007 Россия, Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, пер.  
 Энергетиков, в.1  
 тел./факс (3467)326-605, официальный сайт: sstpm.ru  
 р/с 40702810567460100311 в  
 ЗАПАДНО-СИБИРСКОМ БАНКЕ ЦАО СБЕРБАНК РФ, Г.ТЮМЕНЬ  
 БИК 047102651  
 ИНН КПП 772544722/660101001  
 к/с 30101810809000000651

А.Е.Жуikov  
 [Подпись]

В.В. Морозов  
 [Подпись]



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.ТОМЕНЬ  
БИК 047102651  
ИНН/КПП 7724547224/860101001  
к/с 30101810800000000651

/В.В. Мовескин/

## Продавец:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «Территории 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 ГТБ (АО) г.  
Москва,  
к/с 30101810200000000823,  
БИК 044525823,  
ИНН/КПП 7708227080/775001001

/А.Е. Жуйков/

16  
ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ  
10 ОКТ 2016  
86-86/003-86/003-040/2016 - 540/3  
КУШАКОВА Е.С.

16  
ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ  
10 ОКТ 2016  
86-86/003-86/003-040/2016 - 540/3  
КУШАКОВА Е.С.

16  
ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ  
10 ОКТ 2016  
86-86/003-86/003-040/2016 - 540/3  
КУШАКОВА Е.С.

16  
ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ  
10 ОКТ 2016  
86-86/003-86/003-040/2016 - 540/3  
КУШАКОВА Е.С.

16  
ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ  
10 ОКТ 2016  
86-86/003-86/003-040/2016 - 540/3  
КУШАКОВА Е.С.

16  
ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ  
10 ОКТ 2016  
86-86/003-86/003-040/2016 - 540/3  
КУШАКОВА Е.С.



директора  
ООО «ДЕВЕЛОПМЕНТ»  
О.П. Коваленко

Принято, проинформировано и оформлено печатью  
10 ОКТ 2016  
Мурман А.Е.  
Мурман А.Е.  
Всего проинформировано, проинформировано  
и оформлено печатью  
10 ОКТ 2016  
Заместитель генерального  
директора  
ООО «ДЕВЕЛОПМЕНТ»  
Мурман А.Е.





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:

Продавец:

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](http://asthm.ru)  
р/с 40702810567460100311 в ЗАПАДНО-СИБИРСКОМ БАНКЕ ЦАО СБЕРБАНК РФ, Г.ТЮМЕНЬ  
БИК 047102651  
ИНН/КПП 7724547224/860101001  
к/с 30101810800000000651

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.

\_\_\_\_\_  
/ В.В. Мовсисян /

\_\_\_\_\_  
/ 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](http://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. Мовсибян/



## 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, пронумерованно  
и скреплено печатью лист 2  
Заместитель генерального  
директора  
ООО «ПЕИОН Девелопмент»

О.П. Комлева



ИНН 7724547224  
КПП 860101001 стр. 001



Бухгалтерская отчетность

Номер свидетельства 2      Отчетный период (код) 34      Отчетный год 2011

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО " ЮГОРСКОЕ  
УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ  
ПРОЕКТАМИ "

(информация о организации)

Код вида экономической деятельности по классификации ОКВЭД	45.2
Код по ОКПО	77982172
Форма собственности (по ОФРС)	16
Организационно-правовая форма (по ОКФСФ)	67
Единица измерения (тыс. руб. / млн. руб. - код по ОКЕИ)	384

На 12 страницах

с приложенным документам или их копий на \_\_\_\_\_ листах

Достоверность и полноту сведений, указанных  
в настоящем документе, подтверждаю:

Руководитель  
МОВСИСЯН  
ВАЧАГАН  
ВАЧАГАНОВИЧ

(Подпись или печать руководителя)

Подпись \_\_\_\_\_ Дата [ ] . [ ] . [ ]

Главный бухгалтер  
МОВСИСЯН  
ВАЧАГАН  
ВАЧАГАНОВИЧ

(Подпись или печать руководителя)

Подпись \_\_\_\_\_

Заполняем с работником на основе органа  
Сведения о представленном документе

Данный документ представлен (код)

на \_\_\_\_\_ страницах

в составе (отметить знаком У)

0710001	<input type="checkbox"/>	0710002	<input type="checkbox"/>
0710003	<input type="checkbox"/>	0710004	<input type="checkbox"/>
0710005	<input type="checkbox"/>	0710006	<input type="checkbox"/>

с приложенным документам или их копий на \_\_\_\_\_ листах

Дата представления документа [ ] . [ ] . [ ]

Зарегистрирован № [ ] . [ ] . [ ]

Формат: 07.11

Страница



1050 2020

ИНН 7724547224  
КПП В60101001 стр. 002

С237 F810 209A C1BB3 C8E0 208A C200 CA11

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс: 628012

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район \_\_\_\_\_

Город ХАНТЫ-МАНСКИЙСК Г

Наименование улицы  
(полное наименование)

Улица (проспект, переулок и т.п.) КОМСОМОЛЬСКАЯ УЛ

Номер дома  
(владельца) 59А

Номер корпуса  
(строения) \_\_\_\_\_

Номер офиса \_\_\_\_\_

+

+

+

+



ИИН 7724547224  
КПП 860101001 стр. 003



Форма по ОКУД 0710001

## Бухгалтерский баланс

Показатель	Плательство по-контрактам	Актив			
		Код	На отчетную дату начальное значение	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предыдущего отчетному
1	2	3	4	5	6
<b>I. НЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
— Нематериальные активы		1100	0	113	95
— Результаты исследований и разработок		1120			
— Основные средства		1130	147779	1002427	940348
— Денежные эквиваленты и материальные ценности		1140	5921	8048	6323
— Финансовые вложения		1150	670980	2599	15500
— Отложенные налоговые активы		1160	461262	273900	208229
— Прочие необоротные активы		1170	6186208	6186208	8553140
— Итого по разделу I		1100	7472149	7473293	9723635
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
— Запасы		1210	291223	569286	1119583
— НДС 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		1000	14891365	10814084	17234816



+



+





ИНН 7724547224  
КПП 860101001 ОГРН 004



+

<b>БАССН</b>					
Показатель	Наименование показателя	Код	На отчетную дату по состоянию на	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предыдущего предыдущему
1	2	3	4	5	6
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
—	Уставный капитал (основной капитал, уставный фонд, вклады инвесторов)	1110	1 000 000	1 000 000	1 000 000
—	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	—	—	—
—	Переоценки внеоборотных активов	1340	—	—	—
—	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	—	—	—
—	Резервный капитал	1360	3 000	3 000	3 000
—	Нераспределенный прибыль (высокая убыток)	1370	(3 104 462)	(2 226 884)	(1 322 581)
—	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>(2 101 462)</b>	<b>(1 223 884)</b>	<b>(3 195 81)</b>
<b>III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ</b>					
—	Пасив фонда	1310	—	—	—
—	Целевой капитал	1320	—	—	—
—	Целевые средства	1330	—	—	—
—	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	—	—	—
—	Резервный и иные целевые фонды	1370	—	—	—
—	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	—	—	—
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
—	Долговые средства	1410	1 124 984	1 716 195	6 467 669
—	Ссудочные налоговые обязательства	1420	13 172	13 042	21 405
—	Ссудочные обязательства	1430	—	—	—
—	Прочие обязательства	1450	0	—	3 438 155
—	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>1 138 156</b>	<b>1 729 237</b>	<b>9 927 229</b>

+





ИНН 7724547224  
КПП 860101001 стр. 005



+

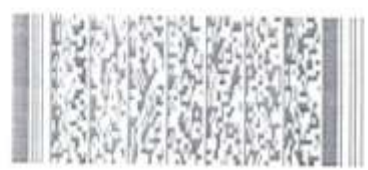
Показатели	Планируемые показатели	Код	На отчетный или отчетный период	На 31 декабря отчетного года	На 31 декабря года отчетного периода
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Заемные средства	1510	1 6 1 2 3	5 1 8 2 6 1	1 1 6 4 3	
Кредиторская задолженность	1520	1 0 0 7 1 6 9 6	4 0 0 8 7 2 4	7 6 1 5 3 1 6	
Долги будущих периодов	1530	0	—	2 0 9	
Олигомерные обязательства	1540	1 6 2 1	—	—	
Прочие обязательства	1550	5 7 6 5 2 3 1	6 4 3 3 8 7 2	—	
Итого по разделу V	1500	1 5 8 5 4 6 7 1	1 0 9 6 0 8 5 7	7 6 2 7 1 6 8	
<b>БАЛАНС</b>	1700	1 4 8 9 1 3 6 5	1 1 4 6 6 2 1 0	1 7 2 3 4 8 1 6	

+

**Примечания**  
 1. Информация является предварительной и не должна использоваться для принятия решений о покупке или продаже ценных бумаг.  
 2. Дано в краткой форме, не являющейся полной и окончательной. Более подробная информация содержится в отчетах о деятельности.  
 3. Информация не должна использоваться для принятия решений.



+



+



ИНН 7724547224  
КПП 860101001 стр. 006



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Данная информация приводится при наличии расшифровки

Показатель	Планируемые значения	Единица	За отчетный период	За 11 месяцев предыдущего года	За 11 месяцев года, предшествующего отчетному
1	2	3	4	5	6
<b>Выявляемые показатели (стр. 1435), в том числе:</b>					
		1435			
		14352			
<b>Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:</b>					
		1450			
<b>Заемные средства (стр. 1510), в том числе:</b>					
		1510			
<b>Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:</b>					
		1520			
		15201			
		15202			
		15203			
		15204			
		15205			
		15206			
		15207			
<b>Долги будущих периодов (стр. 1530), в том числе:</b>					
		1530			
<b>Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе:</b>					
		1540			
		15402			
<b>Выявляемые показатели (стр. 1545), в том числе:</b>					
		1545			
		15452			
<b>Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:</b>					
	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДУДС	1550	5765231	6433872	





ИНН 7724547224  
КПП 860101001 стр. 007



Отчет о прибылях и убытках

Форма по ОКД 0710002

Дисциплина <sup>1</sup>	Посметки/примечания	Код	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
Выручка <sup>2</sup>		2110	8 792 86	8 088 38
Собственность акция		2120	(1124628)	(740357)
Всего 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	1 148 89	
Прочие доходы		2320	6519	
Проценты к уплате		2330	(55741)	(377777)
Прочие доходы		2340	8 694 24	61270
Прочие расходы		2350	(1752387)	(617675)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>		<b>2300</b>	<b>(1062638)</b>	<b>(903913)</b>
Текущий налог на прибыль		2410		
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)		2411	(77949)	(449)
Изменение отложенных налоговых обязательств		2420		
Изменение отложенных налоговых активов		2430	1 870 37	
Прочее		2440	(1977)	(388)
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>		<b>2400</b>	<b>(877578)</b>	<b>(904301)</b>
<b>СПРАВОЧНО</b>				
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		
<b>Совокупный финансовый результат периода<sup>3</sup></b>		<b>2500</b>	<b>(877578)</b>	<b>(904301)</b>
Базовая прибыль (убыток) на акцию		2600		
Разделенная прибыль (убыток) на акцию		2710		

Примечания

1. Указаны наименования дисциплин, предусмотренных в Инструкции по форме отчета о прибылях и убытках.  
2. По данным бухгалтерского учета, включая налог на прибыль иностранных источников.  
3. Показатель совокупного финансового результата периода, определяемый путем сложения результатов от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода.



+



+



ИНН 7724547224  
КПП 860101001 стр. 001



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

Подпись

Дата 26.03.2013

Главный бухгалтер

Подпись \_\_\_\_\_

Заношится работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (под) \_\_\_\_\_

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  
на № \_\_\_\_\_

Форм. по КНД 071

Пятый



1050 3027      ИНН 7724547224      3785 2039 504E 02A2 80EF 6598 128A C90F  
КПП 860101001 Стр. 002

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс: 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район \_\_\_\_\_

Город ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

Поселковый пункт  
(осло, поселок и т.п.) \_\_\_\_\_

Улица (проезд, переулок и т.п.) ЭНЕРГЕТИКОВ УЛ

Номер дома (здания) 1

Номер корпуса (строения) \_\_\_\_\_

Номер офиса \_\_\_\_\_

+

+

+

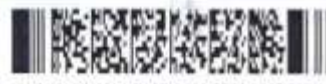


		ИНН 7724547224		КПП 860101001 Стр 003		178E 837C 508D C8D2 811C 0297 29F1 A43C	
		1050 3034				Форма по ОКУД 0710001	
Бухгалтерский баланс							
Актив							
Показатели	Наименование показателя	Код	По отчетному периоду	На 31 декабря	На 31 декабря	На 31 декабря	предыдущего
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
—	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	—	—
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
—	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	—	—
—	<b>БАЛАНС</b>	1600	14410058	14887416	11466210	—	—

		ИНН 7724547224		КПП 860101001 стр. 004		ВЗВД 59D7 509E A571 E16A E8B8 B553 C3B8	
		<b>ПАССИВ</b>					
Полное 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	7	8
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>							
Уставный капитал (основной 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	3 000	3 000	3 000			
Резервный капитал	1360	—	—	—			
Нераспределенная прибыль (испокрытый убыток)	1370	(1 005 462)	(3 104 462)	(2 226 884)			
Итого по разделу III	1300	(2 4 6 2)	(2 1 0 1 4 6 2)	(1 2 2 3 8 8 4)			
<b>III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ</b>							
Пасивный 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	—	—	—			
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
Заемные средства	1410	3 7 9 4 0 8	1 1 2 4 9 8 4	1 7 1 6 1 9 5			
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 3 0 7 7	1 3 0 5 5	1 3 0 4 2			
Оценочные обязательства	1430	—	—	—			
Прочие обязательства	1450	2 4 9 0 3 1 3	5 7 6 5 2 3 1	—			
Итого по разделу IV	1400	2 8 8 2 7 9 8	6 9 0 3 2 7 1	1 7 2 9 2 3 7			



ИНН 7724547224  
КПП 860101001 стр 005



FBF3 237D 5091 C15D F713 C088 0080 7208

Пояснения	Наименование показателя	Код	По отчетному периоду	По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
—	Заемные средства	1510	0	16123	518261
—	Кредиторская задолженность	1520	11528736	10067864	4008724
—	Доходы будущих периодов	1530	—	—	—
—	Основные обязательства	1540	—	—	—
—	Прочие обязательства	1550	986	1621	6433872
—	Итого по разделу V	1500	11529722	10085607	10960857
—	<b>БАЛАНС</b>	1700	14410058	14887416	11466210

**Пояснения**

- 1 Указаны только те показатели, которые являются объектами бухгалтерского учета в отчетном периоде, а также в предыдущем.
- 2 Если, по данным формы, отчетный период является отчетным, то в графе "По отчетному периоду" указывается значение показателя.
- 3 Заполняется при наличии соответствующих показателей.



1050 3072		ИНН 7724547224		КПП 860101001 Стр. 006		1952 1СБЕ 509С 65A0 C994 04B0 2215 385D	
		Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса		Лист предоставляется при наличии расшифровки			
Наименование	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		
<b>Прочие внеоборотные активы (стр. 1190), в том числе:</b>							
	КАП. ВЛОЖЕНИЯ	11901	3292843	6186160	6838334		
		11902					
		11903					
<b>Запасы (стр. 1210), в том числе:</b>							
		12101					
		12102					
		12103					
		12104					
		12105					
<b>Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе:</b>							
		12201					
<b>Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе:</b>							
		12301					
		12302					
		12303					
		12304					
		12305					
<b>Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе:</b>							
		12401					
		12402					
		12403					
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе:</b>							
		12501					
		12502					
<b>Всвязываемые показатели (стр. 1255), в том числе:</b>							
		12551					
		12552					
<b>Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:</b>							
		12601					
		12602					
		12603					



ИНН 7724547224  
КПП 860101001 стр. 007



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист предоставляется при наличии расшифровок

Наименование	Наименование показателя	Код	По отчетному дню отчетного периода	По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
<b>Высвобождаемые показатели (стр. 1435), в том числе:</b>					
		14351			
		14352			
<b>Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:</b>					
	ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ДУДС	14501	2490313	5765231	
<b>Заемные средства (стр. 1510), в том числе:</b>					
		15101			
<b>Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:</b>					
		15201			
		15202			
		15203			
		15204			
		15205			
		15206			
		15207			
<b>Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе:</b>					
		15301			
<b>Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе:</b>					
		15401			
		15402			
<b>Высвобождаемые показатели (стр. 1545), в том числе:</b>					
		15451			
		15452			
<b>Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:</b>					
		15501			







ИНН 7724547224  
КПП 860101001 стр 008



## Отчет о прибылях и убытках

Форма по ОКУД 0710002

Показатели <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
—	Выручка <sup>2</sup>	2110	8 526 94	8 792 86
—	Себестоимость продаж	2120	(757508)	(1124628)
—	Валовая прибыль (убыток)	2100	9 518 6	(245342)
—	Коммерческие расходы	2210	(1 326 7)	—
—	Управленческие расходы	2220	(3 119)	—
—	Прибыль (убыток) от продаж	2200	7 880 0	(245342)
—	Доходы от участия в других организациях	2310	2 538 294	1 148 89
—	Проценты к получению	2320	4 999 5	6 519
—	Проценты к уплате	2330	(1 139 1)	(5 574 1)
—	Прочие доходы	2340	5 790 84	9 222 56
—	Прочие расходы	2350	(1047412)	(1744223)
+	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	2300	2 187 370	(1001642)
—	Текущий налог на прибыль	2410	—	—
—	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	3 725 43	(6 471 3)
—	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(2 2)	(1 3)
—	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(8 827 7)	1 869 20
—	Прочее	2460	(7 1)	(1 977)
—	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	2400	2 099 000	(816712)
<b>СПРАВОЧНО</b>				
—	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	—	—
—	<b>Совокупный финансовый результат периода<sup>3</sup></b>	2500	2 099 000	(816712)
—	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	—	—
—	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	—	—

## Примечания

1 Указываются номера счетов бухгалтерского учета в бухгалтерском балансе и отчете о прибылях и убытках.

2 Выручка определяется по методу начисления с вычитанием стоимости продаж.

3 Совокупный финансовый результат организации за отчетный период. Показатель прибыли (убыток) от продаж не является показателем эффективности деятельности организации и не является показателем прибыльности предприятия и не является показателем эффективности деятельности предприятия.



+



+





AD5  
1050 5014

ИИН 7724547224  
КП 860101001 стр. 001



F508 E765 5098 32C7 00B1 C9BC 0E39 22B1  
Форма по КЭД 0710099

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность**

Номер корректировки 0      Отчетный период (код) 34      Отчетный год 2013

**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЮГОРСКОЕ  
УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ П  
РОЕКТАМИ"**

---

(идентификация организации)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД	45.2
Код по ОКПО	77982172
Форма собственности (по ОКФС)	16
Организационно-правовая форма (по ОКОГФ)	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 - руководителем  
2 - уполномоченный представитель

**МОВСИСЯН  
ВАЧАГАН  
ВАЧАГАНОВИЧ**

(Фамилия, имя, отчество\* руководителя или уполномоченного представителя)

Подпись \_\_\_\_\_ Дата \_\_\_\_\_

(Фамилия, имя, отчество\* главного бухгалтера)

Подпись \_\_\_\_\_

Наименование документа, подтверждающего полномочия представителя

**УСТАВ**

Занимается работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (кол.) \_\_\_\_\_

на \_\_\_\_\_ страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001 <input type="checkbox"/>	0710002 <input type="checkbox"/>
0710003 <input type="checkbox"/>	0710004 <input type="checkbox"/>
0710005 <input type="checkbox"/>	0710006 <input type="checkbox"/>

с приложением документов или их копий на \_\_\_\_\_ листах

Дата представления документа \_\_\_\_\_

Зарегистрирован за № \_\_\_\_\_

Фамилия, И. О\*      Подпись

\* Отсутствует при наличии





ИНН 7724547224  
КПП 860101001 стр. 002



Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район \_\_\_\_\_

Город ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

Населенный пункт  
(посел, поселок и т.п.) \_\_\_\_\_

Улица (проспект,  
переулок и т.п.) ЭНЕРГЕТИКОВ ПЕР

Номер дома  
(здания) 1

Номер корпуса  
(строения) \_\_\_\_\_

Номер офиса \_\_\_\_\_





ИНН 7724547224  
КПП 860101001 Стр 003



Форма по ОКУД 0710001

### Бухгалтерский баланс

Наименование	Наименование показателя	Код строки	Актив		
			На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
—	Нематериальные активы	1110	—	—	—
—	Результаты исследований и разработок	1120	—	—	—
—	Нематериальные поисковые активы	1130	—	—	—
—	Материальные поисковые активы	1140	—	—	—
—	Основные средства	1150	2 672 5	1 350 1	1 481 32
—	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 759	3 777	5 956
—	Финансовые вложения	1170	3 473 911	3 610 630	5 294 00
—	Отложенные налоговые активы	1180	5 257 59	3 725 43	4 608 20
—	Прочие внеоборотные активы	1190	4 502 906	3 292 843	6 186 160
+	Итого по разделу I	1100	8 531 060	7 293 294	7 330 468
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
—	Запасы	1210	2 948 96	4 874 91	2 912 23
—	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4 818 46	4 199 96	6 625 52
—	Дебиторская задолженность	1230	2 075 372	5 549 908	5 913 982
—	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 900 0	5 994 38	3 198 21
—	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 842 54	5 144 8	3 447 98
—	Прочие оборотные активы	1260	8 041 8	7 497	2 678 3
—	Итого по разделу II	1200	3 145 786	7 115 778	7 559 159
—	<b>БАЛАНС</b>	1600	11 676 846	14 409 072	14 889 627



+



+

ИНН 7724547224  
КПП 860101001 Стр 004

1050 5045

9184 E3DA 509F 87EA 3193 7FB0 5A4D 28FB

**ПАССИВ**

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	По состоянию на дату составления периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
—	Уставный капитал (исключительный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
—	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	—	—	—
—	Резервы из оборотных активов	1340	—	—	—
—	Дробячий капитал (без переоценки)	1350	—	—	—
—	Резервный капитал	1360	0	3 000	3 000
—	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 631 162)	(1 005 462)	(3 104 462)
—	Итого по разделу III	1300	(631 162)	(2 4 6 2)	(2 101 462)
<b>III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ</b>					
—	Целевой 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	—	—	—
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
—	Заемные средства	1410	4 151 23	3 156 31	1 124 984
—	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 319 6	1 307 7	1 305 5
—	Оценочные обязательства	1430	—	—	—
—	Прочие обязательства	1450	6 534 482	10 305 302	—
—	Итого по разделу IV	1400	6 962 801	10 634 010	1 138 039





ИНН 7724547224  
КПП 860101001 Стр 005



Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предыдущего предыдущему
1	2	3	4	5	6
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
	Заемные средства	1510	4 458 10	63777	1 6123
	Кредиторская задолженность	1520	1 665 617	1 223 434	1 007 1695
	Долгиды будущих периодов	1530	1 009 60		
	Оценочные обязательства	1540			
	Прочие обязательства	1550	3 132 820	2 490 313	5 765 231
	Итого по разделу V	1500	5 345 207	3 777 524	1 585 3049
	<b>БАЛАНС</b>	1700	11 676 846	14 409 072	14 889 626

**Примечание:**

1. Указанная информация подготовлена в соответствии с требованиями Федерального Закона от 06.12.2007 № 342-ФЗ "О бухгалтерском учете".
2. ООО "Центр оценки инвестиций" является юридическим лицом, зарегистрированным в Едином государственном реестре юридических лиц.
3. Информация является предварительной.





ИНН 7724547224  
КПП 860101001 Стр 006



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист предоставляется при наличии расшифровки

Показатель	Показатель показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего отчетному
1	2	3	4	5	6
<b>Прочие внеоборотные активы (стр. 1199), в том числе:</b>					
	СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ	11901	0	3292843	6186160
		11902			
		11903			
<b>Запасы (стр. 1210), в том числе:</b>					
		12101			
		12102			
		12103			
		12104			
		12105			
<b>Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе:</b>					
		12201			
<b>Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе:</b>					
	ПО ИНВЕСТИЦИОННЫМ ДОГОВОРАМ	12301	151046		
		12302			
		12303			
		12304			
		12305			
<b>Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе:</b>					
	РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ НА ДЕПОЗИТЕ	12401	29000		
		12402			
		12403			
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе:</b>					
		12501			
		12502			
<b>Внебалансовые показатели (стр. 1255), в том числе:</b>					
		12551			
		12552			
<b>Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:</b>					
	ВЕКСЕЛЯ БЕЗ ДИСКОНТА	12601	40500		
		12602			
		12603			







ИНН 7724547224  
КПП 860101001 С-р 007



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист предоставляется при наличии расшифровок

Показатель	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
<b>Внесываемые показатели (стр. 1435), в том числе:</b>					
		14351			
		14352			
<b>Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1490), в том числе:</b>					
	задолженность перед кредиторами	14901	6534482	10305302	
<b>Заемные средства (стр. 1510), в том числе:</b>					
		15101			
<b>Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:</b>					
		15201			
		15202			
		15203			
		15204			
		15205			
		15206			
		15207			
<b>Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе:</b>					
		15301			
<b>Осложненные обязательства (стр. 1540), в том числе:</b>					
		15401			
		15402			
<b>Внесываемые показатели (стр. 1545), в том числе:</b>					
		15451			
		15452			
<b>Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:</b>					
	задолженность по договорам фьюдс	15501	3132820	2490313	5765231



		ИНН 77 24 54 72 24	Форма по ОКУД 0710002	
		КПП 86 01 01 001 стр. 008		
		1050 6106		
		3AM2 CF7F 5D98 8BC7 6D77 8291 FF61 B71F		
<b>Отчет о финансовых результатах</b>				
Показатели <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код строки	За отчетный период	За отчетный период предыдущего года
1	2	3	4	5
—	Выручка <sup>3</sup>	2110	4 413 26	8 526 94
—	Собственность продавца	2120	(373210)	(727092)
—	Валовая прибыль (убыток)	2100	6 811 6	1 256 02
—	Коммерческие расходы	2210	(2 651 0)	(4 274 6)
—	Управленческие расходы	2220	(3 971)	(4 056)
—	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 763 5	7 880 0
—	Доходы от участия в других организациях	2310	3 451 10	—
—	Проценты к получению	2320	1 666 5	4 999 5
—	Проценты к уплате	2330	(9 055 1)	(1 139 1)
—	Прочие доходы	2340	3 655 03	3 086 959
—	Прочие расходы	2350	(1449468)	(1016993)
+	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	2300	<b>(775106)</b>	<b>2 187 370</b>
—	Текущий налог на прибыль	2410	—	—
—	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(3 039)	(349175)
—	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(1 18)	(22)
—	Изменение отложенных налоговых активов	2450	1 532 17	(88277)
—	Прочее	2460	(6 692)	(71)
—	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	2400	<b>(628699)</b>	<b>2 099 000</b>
<b>СПРАВОЧНО</b>				
—	Результат от переоценки несоблюдных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	—	—
—	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	—	—
—	Сводный финансовый результат периода <sup>4</sup>	2500	(628699)	2 099 000
—	Безовая прибыль (убыток) на акцию	2900	—	—
—	Регулированная прибыль (убыток) на акцию	2910	—	—

Примечания:  
1. Информация о форме собственности указана в поле «ИНН».  
2. Информация о форме собственности указана в поле «КПП».  
3. Информация о форме собственности указана в поле «ИНН».  
4. Информация о форме собственности указана в поле «ИНН».

050 5014 КПП 860101001 стр. 001 Формы 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
1 - уполномоченный представитель

ИЛЬИНЫХ
ОЛЬГА
НИКОЛАЕВНА

Подпись: [Signature]
[Stamp: ООО "Югорское Управление инвестиционными проектами"]

Подпись:
Наименование документа, подтверждающего полномочия представителя
ДОВЕРЕННОСТЬ № 24/15
ОТ 02.02.2015Г.

\* Отделено при напечатании.

Заполняется работником на момент отправки
Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на ... страницах

в составе (отметить знаком V)

Table with 2 columns of codes (0710001-0710006) and checkboxes.

с приложением документов или их копий на ... листах

Дата представления документа

Зарегистрирован за №

Фамилия, И. О.\*

Подпись

[Handwritten signature]





ИНН 77/2454/224

КПП 860101001 Стр. 002



Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район \_\_\_\_\_

Город ХАНТЫ-МАНСКИЙ Г

Населенный пункт  
(осп, поселок и т.п.) \_\_\_\_\_

Улица (проспект,  
переулок и т.п.) ЭНЕРГЕТИКОВ ПЕР

Номер дома  
(владения) 1

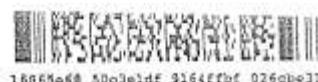
Номер корпуса  
(строения) \_\_\_\_\_

Номер офиса \_\_\_\_\_





ИНН 7724547224  
КПП 860101001 стр. 003



Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	Актив		
			На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
<b>I. НЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
	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 необоротные активы	1190	1665487	4502906	3292843
	Итого по разделу I	1100	5221562	8531060	7293293
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
	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
	<b>БАЛАНС</b>	1600	8641859	11676846	14409072



+



+



ИНН 77/24547224  
КПП 860101001 Стр. 004



Полгода <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код строки	ПАССИВ		
			На дату окончания отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря предыдущего периода
3	3	3	4	3	3
<b>III КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
—	Уставный капитал (исключая вклады, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
—	Собственные акции, выкупленные у акционеров <sup>2</sup>	1320	—	—	—
—	Переоценка необоротных активов	1340	—	—	—
—	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	—	—	—
—	Резервный капитал	1360	0	—	30
—	Нераспределенная прибыль (исключая убыток)	1370	(1 039 906)	(1 631 162)	(1 005 46)
—	Итого по разделу III	1300	(3 990 6)	(631 162)	(2 46)
<b>III ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ<sup>2</sup></b>					
—	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	—	—	—
<b>IV ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
—	Земельные средства	1410	1 639 377	4 151 23	3 156 33
—	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 473 2	1 319 5	1 307 7
—	Оценочные обязательства	1430	—	—	—
—	Прочие обязательства	1450	5 374 893	6 534 482	10 305 302
—	Итого по разделу IV	1400	7 029 002	6 962 801	10 634 010







ИНН 7724547224  
ЮП 860101001 стр. 005



Показатель <sup>1</sup>	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
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
—	Заемные средства	1510	2	4 458 10	6 377 77
—	Кредиторская задолженность	1520	1 051 840	1 665 617	1 223 434
—	Доходы будущих периодов	1530	6 009 21	1 009 60	—
—	Одноразовые обязательства	1540	—	—	—
—	Прочие обязательства	1550	0	3 132 820	2 490 313
—	Итого по разделу V	1500	1 652 763	5 345 207	3 777 524
—	<b>БАЛАНС</b>	1700	8 641 859	11 676 846	14 409 072

+

**Примечания**

- 1 Указан номер соответствующего положения в бухгалтерскому балансу и отчету в приходах и расходах.  
2 Здесь и в других формах отчетов указывается код организационно-правовой формы организации и коды видов деятельности.  
3 Используется наименование организации.



+

+

ИИН 1124041224  
КПП-860101001 Стр. 006

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист предоставляется при наличии подписи

Показатель	Показатель по состоянию	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря предыдущего отчетного периода
1	2	3	4	5	6
<b>Прочие оборотные активы (стр. 1190), в том числе:</b>					
	РАСХОДЫ ПРЕВЫШАЮЩИЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ	11901	7 973 53	4 502 906	3 292 8
		11902			
		11903			
<b>Завись (стр. 1210), в том числе:</b>					
	ЖИЛЫЕ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ПЕРЕПРОДАЖИ	12101	4 927 52		
		12102			
		12103			
		12104			
		12105			
<b>Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе:</b>					
		12201			
<b>Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе:</b>					
	ПО ИНВЕСТИЦИОННЫМ ДОГОВОРАМ	12301	4 486 5	15 104 6	
		12302			
		12303			
		12304			
		12305			
<b>Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе:</b>					
	РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ В ДЕПОЗИТЕ	12401	0	2 900 0	
		12402			
		12403			
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе:</b>					
		12501			
		12502			
<b>Высказываемые показатели (стр. 1255), в том числе:</b>					
		12551			
		12552			
<b>Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:</b>					
	ВКСЕЛЯ БЕЗ ДИСКОНТА	12601	1 238 05		
		12602			
		12603			





ИНН / 124547224  
КПП 860101001 стр. 007



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

*Лист предоставляется при наличии расшифровки*

Показатели	Наименование показателя	Код строки	Лист предоставляется при наличии расшифровки		
			На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предоставляющего информацию
1	2	3	4	5	6
<b>Внешние показатели (стр. 1435), в том числе:</b>					
_____		14351			
_____		14352			
<b>Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:</b>					
_____	долгосрочная кредиторская задолженность	14501	5374893	6534482	10305302
<b>Заемные средства (стр. 1510), в том числе:</b>					
_____		15101			
<b>Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:</b>					
_____		15201			
_____		15202			
_____		15203			
_____		15204			
_____		15205			
_____		15206			
_____		15207			
<b>Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе:</b>					
_____	доходы превышающие финансирование	15301	570625		
<b>Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе:</b>					
_____		15401			
_____		15402			
<b>Внешние показатели (стр. 1545), в том числе:</b>					
_____		15451			
_____		15452			
<b>Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:</b>					
_____	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПЕРЕД ДОЛЬЩИКАМИ	15501	0	3132820	2490313



1030 5108      кпп 1 1 6 7 0 4 1 2 6 8      кпп 860101001 Стр. 008      8e23ab01 50e51829 be5b...

**Отчет о финансовых результатах**      Форма по ОКУД

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код строки	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
	Выручка <sup>2</sup>	2110	7 710 73	4 413 26
	Собственность продаж	2120	(502566)	(373210)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 685 07	681 16
	Коммерческие расходы	2210	(23125)	(26510)
	Управленческие расходы	2220	(5946)	(3971)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 394 36	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	1 875 393	3 655 03
	Прочие расходы	2350	(1 627 745)	(1 449 468)
+	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	2300	<b>7 926 89</b>	<b>(775106)</b>
	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)
	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	2400	<b>5 912 56</b>	<b>(628699)</b>
<b>СПРАВОЧНО</b>				
	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		
	<b>Совокупный финансовый результат периода<sup>3</sup></b>	2500	<b>5 912 56</b>	<b>(628699)</b>
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

**Примечания**  
<sup>1</sup> Указываются только сведения, имеющие отношение к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.  
<sup>2</sup> Включает параметры за отчетный период по добавленной стоимости, активам.  
<sup>3</sup> 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».



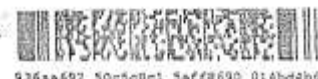
+



+



ИНН 77-07-001224  
КПП 860101001 Стр. 009



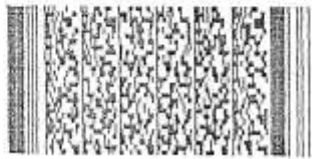
**Расшифровка отдельных показателей отчета о финансовых результатах**

*Лист предоставляется при наличии расшифровки*

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения (стр. 2300), в том числе:</b>				
	<input type="text"/>	23001	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	<input type="text"/>	23002	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>В том числе постоянные налоговые обязательства (активы) (стр. 2421), в том числе:</b>				
	<input type="text"/>	24211	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>Изменение отложенных налоговых обязательств (стр. 2430), в том числе:</b>				
	<input type="text"/>	24301	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>Изменение отложенных налоговых активов (стр. 2450), в том числе:</b>				
	<input type="text"/>	24501	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>Прочее (стр. 2460), в том числе:</b>				
	ДОНАЧИСЛЕН НДС И ШТРАФ ПО НАЛОГУ	24601	0	( 6 6 9 2 )
	<input type="text"/>	24602	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	<input type="text"/>	24603	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода (стр. 2510), в том числе:</b>				
	<input type="text"/>	25101	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода (стр. 2520), в том числе:</b>				
	<input type="text"/>	25201	<input type="text"/>	<input type="text"/>

+

+



+



1050 5137

к/п 860101001 с/ч 010

661fe667 50ca2179 e8c817a

Отчет об изменениях капитала

Форма по ОКУД 01

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)					
1 000 000			3 000	(1005462)	(2462)
<i>(ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД)</i>					
Увеличение капитала – всего: (3210)					
в том числе:					
чистая прибыль (3211)					
переоценка имущества (3212)					
доходы, относящиеся непосредственно к увеличению капитала (3213)					
дополнительный выпуск акций (3214)					
увеличение номинальной стоимости акций (3215)					
реорганизация юридического лица (3216)					
Уменьшение капитала – всего: (3220)					
( 0 )					
в том числе:					
убыток (3221)					
переоценка имущества (3222)					
расходы, относящиеся непосредственно к уменьшению 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	





Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Дополнительный капитал	Резервный капитал	Непрямые доходы (неопределенный убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6
Величина капитала на 31 декабря предыдущего года (3200)					
1 000 000				(1631162)	(631162)
(ОТЧЕТНЫЙ ГОД)					
Увеличение капитала – всего: (3310)					
0				5 912 56	5 912 56
в том числе:					
чистая прибыль (3311) 5 912 56 5 912 56					
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 дополнительного капитала (3330)					
Изменение резервного капитала (3340)					
Величина капитала на 31 декабря отчетного года (3300)					
1 000 000				(1039906)	(39906)





## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование статистика	Код строки	Изменения капитала за предыдущий год			
		По 31 декабря года, предыдущего предыдущему	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	По 31 декабря предыдущего г.
1	2	3	4	5	6
<b>Капитал – всего:</b>					
до корректировок	3400	(2462)	(628699)	(1)	(63116)
корректировки в связи с: изменением учетной политики	3410	_____	_____	_____	_____
исправлением ошибок	3420	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3500	(2462)	(628699)	(1)	(63116)
<b>в том числе:</b>					
<b>перераспределение прибыли (убытка) (убыток)</b>					
до корректировок	3401	(1005462)	(628699)	2999	(1631162)
корректировки в связи с: изменением учетной политики	3411	_____	_____	_____	_____
исправлением ошибок	3421	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3501	(1005462)	(628699)	2999	(1631162)
<b>по другим статьям капитала:</b>					
до корректировок	3402	_____	_____	_____	_____
корректировки в связи с: изменением учетной политики	3412	_____	_____	_____	_____
исправлением ошибок	3422	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3502	_____	_____	_____	_____

## 3. Чистые активы

Наименование статистика	Код строки	По 31 декабря года		
		отчетного года	предыдущего года	предыдущего предыдущему
1	2	3	4	5
Чистые активы	3600	561015	(530202)	(2463)





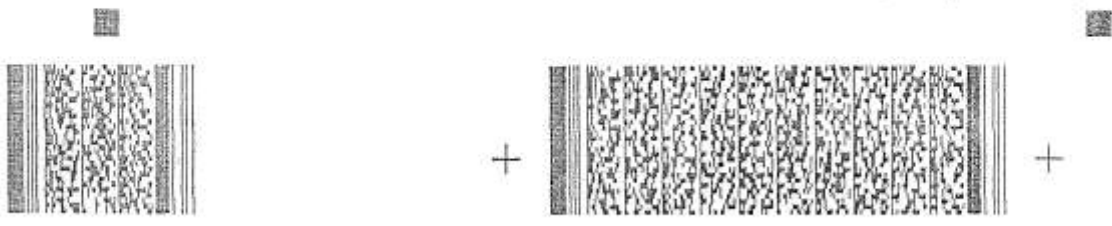
ИНН / 77 04 04 / 224  
КПП 860101001 стр. 013



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
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления – всего	4110	3 089 130	2 585 814
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	3 087 959	2 113 055
продажей платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	—	—
от перепродажи финансовых вложений	4113	—	—
прочие поступления	4119	1 083	4 727 59
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	—	—
процентам по долговым обязательствам	4123	(0)	(28120)
налог на прибыль	4124	—	—
прочие платежи	4129	(1031402)	(1228961)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3836618)	(568843)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления – всего	4210	3 727 760	4 587 56
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	—	—
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	8 8000	—
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (при требовании денежных средств к другим лицам)	4213	0	4 587 56
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 (при требовании денежных средств к другим лицам), предоставленные займы другим лицам	4223	(0)	(60380)
признаний по долговым обязательствам, включенным в стоимость инвестиционного актива	4224	—	—
прочие платежи	4229	(1166626)	—
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	7 12665	(342978)



ИНН 77/2454/224  
КПП 860101001 стр. 014



Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления – всего	4310	3 304 429	1 400 654
в том числе:			
получения кредитов и займов	4311	3 109 927	1 400 654
денежных вкладов собственников (участников)	4312	_____	_____
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	_____	_____
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	_____	_____
прочие поступления	4319	5 502	_____
Платежи – всего	4320	(272268)	(419111)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организацией или ее филиалом из состава участников	4321	_____	_____
за 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	3 032 161	981 543
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(91792)	69722
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 211 70	51448
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 9378	1 211 70
Величина обмена курсов иностранных валют по отношению к рублю	4490	_____	_____







ИНН 77/2454/224

КПП 860101001 стр. 015



4040623 50c983e6 13a0d5a1 004f5869

Расшифровка отдельных показателей отчета о движении денежных средств

Лист предоставляется при наличии расшифровки

Наименование показателя 1	Код строки 2	Лист предоставляется при наличии расшифровки	
		За отчетный период 3	За аналогичный период предыдущего года 4
Вспомогательные показатели (стр. 4114), в том числе:			
<b>ВОЗВРАТ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ</b>	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:			
<b>РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРАМ УДС</b>	42151	3639760	
	42152		
Прочие поступления (стр. 4219), в том числе:			
	42191		
	42192		
Вспомогательные показатели (стр. 4225), в том числе:			
<b>ВЫДАННЫЕ ЗАЙМЫ</b>	42251	(1848469)	(741354)
	42252		
Прочие платежи (стр. 4229), в том числе:			
	42291		
	42292		
Вспомогательные показатели (стр. 4315), в том числе:			
<b>РАСЧЕТЫ ПО ДЕПОЗИТУ</b>	43151	189000	
	43152		
Прочие поступления (стр. 4319), в том числе:			
	43191		
	43192		
Вспомогательные показатели (стр. 4324), в том числе:			
<b>РАСЧЕТЫ ПО ДЕПОЗИТУ</b>	43241	(160000)	
	43242		
Прочие платежи (стр. 4329), в том числе:			
	43291		
	43292		





ИНН 77240547224  
КПП 860101001 стр. 016



Отчет о целевом использовании средств

Форма по ОК

Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий
1	2	3	4
Остаток средств на начало отчетного года	6100	0	
<b>Поступило средств:</b>			
Возвратными взносами	6210		
Членские взносы	6215		
Целевые взносы	6220		
Добровольные целевые взносы и пожертвования	6230		
Прибыль от предпринимательской деятельности организации	6240		
Прочие	6250		
<b>Всего поступило средств</b>	<b>6200</b>		
<b>Неиспользовано средств</b>			
Расходы на целевые мероприятия в том числе:	6310		
спонсорские и благотворительные пожертвования	6311		
проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312		
иные мероприятия	6313		
Расходы на содержание аппарата управления в том числе:	6320		
расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321		
исплаты, за исключением с оплатой труда	6322		
расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323		
обслуживание 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	6330		
<b>Всего неиспользовано средств</b>	<b>6300</b>		
Остаток средств на конец отчетного года	6400	0	





**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2015 г.

		<b>Коды</b>		
		0710001		
	Форма по ОКУД	31	12	2015
	Дата (число, месяц, год)	77982172		
Организация	<b>Закрытое акционерное общество "Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами"</b>	ИНН		
Идентификационный номер налогоплательщика		7724547224		
Вид экономической деятельности	<b>Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества</b>	по ОКВЭД		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Закрытое акционерное общество /</b>	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.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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	4 502 908
	в том числе:				
	строительство объектов		1 096 812	1 665 487	4 502 908
	Итого по разделу I	1100	4 429 348	5 221 562	8 531 060
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
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	2 641 279	3 420 298	3 145 766
	<b>БАЛАНС</b>	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.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
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
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
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	600 621	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
	<b>БАЛАНС</b>	1700	7 070 625	8 641 859	11 676 846

Руководитель



*Мещеряков О.Н.*  
(расшифровка подписи)

14 марта 2016 г.

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2015 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	Закрытое акционерное общество "Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами"	по ОКПО	31	12	2015
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	77982172		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	7724547224		
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)	(1 827 745)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	75 359	792 686
	Текущий налог на прибыль	2410	(21 709)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	6 837	(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



*С.И. Шихов*  
 (подпись) (расшифровка подписи)

14 марта 2016

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2016 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
Организация	Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2016</b>
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>77982172</b>		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	<b>7724547224</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	<b>68.10.11</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Местонахождение (адрес)	628007, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра Автономный округ, Ханты-Мансийск г, Энергетиков пер. дом № 1		<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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	3 226 951
	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
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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
	<b>БАЛАНС</b>	1600	<b>7 687 492</b>	<b>9 167 674</b>	<b>12 467 723</b>



Форма 0710001 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	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		1 665 725	4 959 011	5 374 892
	обязательства перед дольщиками		348 848	-	-
	Итого по разделу IV	1400	5 782 929	6 021 104	7 029 001
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	331 337	93 577	2
	Кредиторская задолженность	1520	503 667	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
	<b>БАЛАНС</b>	1700	7 687 492	9 167 674	12 467 723



Руководитель

Вонсиян Вачаган Вачаганович  
(расшифровка подписи)

21 марта 2017 г.



**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2016 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"		по ОКПО	31	12	2016
Организация	Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	77982172		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	7724547224		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	68.10.11		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	12267	16	
			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)	(6 537)
	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	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

Мовсисян Вачаган Вачаганович  
(расшифровка подписи)21 марта 2017 г.

**Бухгалтерский баланс**  
на 30 сентября 2017 г.

		Коды			
		0710001			
		Дата (число, месяц, год)	30	09	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		по ОКФС / ОКФС	12267	16	
Непубличные акционерные общества	/ Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				
Местонахождение (адрес)	628007, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра Автономный округ, Ханты-Мансийск г, Энергетиков пер, дом № 1				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	207	875	993
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	11 430	19 073	2 042
	Финансовые вложения	1170	2 711 330	2 855 130	3 003 644
	Отложенные налоговые активы	1180	245 238	233 154	302 380
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 724 952	2 536 775	3 280 873
	в том числе:				
	строительство объектов		1 720 825	2 532 475	3 280 873
	Итого по разделу I	1100	4 693 107	5 645 007	6 589 912
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Заласы	1210	788 468	1 271 448	1 130 943
	в том числе:				
	жилое и нежилое помещения предназначенные для перепродажи		778 842	1 212 179	1 084 659
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	178 798	288 853	442 718
	Дебиторская задолженность	1230	800 787	456 039	658 894
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	568	25 140	239 702
	Прочие оборотные активы	1260	-	5	105 505
	в том числе:				
	неденежные средства		-	-	105 505
	Итого по разделу II	1200	1 568 619	2 042 485	2 577 762
	<b>БАЛАНС</b>	1600	6 261 726	7 687 492	9 167 674



Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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	(1 533 667)	(1 533 746)	(986 332)
	Итого по разделу III	1300	(533 667)	(533 746)	13 668
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	3 576 460	3 768 356	1 049 110
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	12 983
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 762 715	2 014 573	4 959 011
	в том числе:				
	Финансирование дольщиков	14501	-	348 848	-
	задолженность по реструктуризации		1 762 715	1 665 725	4 959 011
	Итого по разделу IV	1400	5 339 175	5 782 929	6 021 104
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	79 526	331 337	93 577
	Кредиторская задолженность	1520	394 499	503 687	337 097
	Авансы по ДДУ (Учет застройщика)	15201	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	49 260	-	30 295
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	932 933	1 603 285	2 671 933
	в том числе:				
	обязательства перед дольщиками		932 933	1 603 285	2 671 933
	Итого по разделу V	1500	1 456 218	2 438 309	3 132 902
	<b>БАЛАНС</b>	1700	6 261 726	7 687 492	9 167 675


  
 Руководитель Морисин Вачаган Вачаганович
  
(подпись) (информация о подписи)

27 октября 2017 г.



**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Сентябрь 2017 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	30	09	2017
Организация	Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	77982172		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	7724547224		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2017 г.	За Январь - Сентябрь 2016 г.
	Выручка	2110	666 778	247 609
	Себестоимость продаж	2120	(596 337)	(213 804)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	70 441	33 805
	Коммерческие расходы	2210	(47 196)	(30 173)
	Управленческие расходы	2220	(6 559)	(9 383)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	16 686	(5 751)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	848	8 163
	Проценты к уплате	2330	(272 184)	(245 367)
	Прочие доходы	2340	842 798	249 546
	Прочие расходы	2350	(600 151)	(278 801)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(12 005)	(272 210)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	9 682	56
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	12 083	54 498
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	78	(217 712)

Форма 0710002 е.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2017 г.	За Январь - Сентябрь 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	78	(217 712)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


  
 Руководитель Морисян Вачаган  
 • Вачаганович  
(подпись) (ИНН 724047228) (расшифровка подписи)

27 октября 2017 г.







ЮграИнвестСтройПроект

АО «ЮграИнвестСтройПроект»

628007, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, дом 1  
8(3467) 326-605, 326-653

Вход. № 31.07.16  
31.07.2016  
подпись



Исх. №2205/2 от «15» июля 2017 г.

Генеральному директору  
ООО «УК «ОРЕОЛЬ» Д.У.  
ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»  
Сукманову Д.В.

Настоящим АО «ЮграИнвестСтройПроект» гарантирует погашение в срок до 31.12.2020 г. задолженности перед ООО «УК «ОРЕОЛЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра» в размере 191 748 000,00 рублей (Сто девяносто один миллион семьсот сорок восемь тысяч) рублей 00 копеек, возникшей по договору купли-продажи недвижимого имущества б/н от 06.07.2016 г.

Представитель по доверенности  
№28/17 от 01.02.2017г.

Ильиных О.Н.



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 для полного наименования организации)

Саморегулируемая организация \_\_\_\_\_ *Некоммерческое*  
*партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ*  
**ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ**  
(полное наименование организации, юридический адрес)  
**МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

*г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2*

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

Директор \_\_\_\_\_ *С.В. Васильев*  
Федеральной регистрационной службы \_\_\_\_\_  
(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 лицензия № 4 от 04 июля 2007 года за № 0900

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

25.07.2007

№

475 -07

Дата

Номер свидетельства

**Настоящим подтверждается, что  
Илюхин Валерий Иванович**

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.

Специализация: предприниматель, юрист, менеджер и другие виды деятельности и профессиональные образования

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

№ по реестру 120 от « 11 » 12.2006 года

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



*Исполнительный директор ИП АРМО*  
Подпись, соответствующее лицу

Петровская Е.В.



Москва

Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС N 170005 - 035 - 000238  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

**Страхователь:** Илюхин Валерий Иванович  
Адрес: 141092, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Лесная, д.5, кв.45  
Паспорт РФ 46 05 159559  
Выдан (когда, кем): выдан 08.08.2003 г. отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области

Настоящий Полис заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 367 от 04 сентября 2014 г.

**Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 542675**  
Дата выдачи: 21.04.2003 г.  
Выдан (кем): Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им Г.В. Плеханова

**Объектом страхования** по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

**Страховым случаем** является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанным страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований 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.

**Выгодоприобретатели:** заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

<b>Страховая сумма, руб.</b>	<b>Страховая премия, руб.</b>
30 000 000,00	15 200,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования имущественных интересов оценщиков при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный заказчику и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности.

Настоящий Полис действует с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> С условиями страхования ознакомлен и согласен.</p> <p> _____ /В.И.Илюхин/</p>	<p><b>СТРАХОВЩИК:</b> Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков Ф.И.О. Арахелова Ольга Александровна Доверенность № 02-15/500/17-с от 26.11.2017 г. Телефон: 737-03-30, доб. 108</p> <p></p> <p>М.П. _____ Полис оформлен _____ /О.А. Арахелова/</p>
--	---

Дата выдачи полиса: 05.12.2017 г.



Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС N 170005-035-000243  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

**Страхователь:** ООО «Центр оценки инвестиций»  
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019  
ИНН 5054011713  
р/с 40702810400500000184 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО)  
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д. 13  
к/с 30101810345250000266  
БИК 044583266, ОКПО 73058527

**Объектом страхования** по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Страховым случаем** по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Выгодоприобретатели:** заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
100 000 000,00	40 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 170005-035-000243 от 05 декабря 2017 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
Договор N 170005-035-000243 от 05 декабря 2017 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p align="center"><b>СТРАХОВЩИК:</b> ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p align="center">Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p align="center"> /Г.Р. Юрьева/ М.П.</p> <p><i>Полис оформил: Ю.Орлов</i> Дата выдачи полиса: 05.12.2017 г.</p>	<p align="center"><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО «Центр оценки инвестиций» Генеральный директор</p> <p align="center"> /Р.С. Луценко/ М.П.</p>
---	---

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 257 (Двести пятьдесят семь) страниц.

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.