

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-ТЮ/18-131

от 10 августа 2018 года

**Оценка справедливой стоимости квартир в
количестве 8 единиц, расположенных по адресу:
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,
г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19;
г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25**

Исполнитель отчета

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "И.А. Попов".

И.А. Попов

г. Королёв МО, 2018 г.

Содержание

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	6
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.7. Основные факты и выводы	9
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	11
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	14
2.1. Общие положения	14
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	14
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	15
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	30
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	30
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	31
3.1. Общие положения	31
3.2. Анализ рынка недвижимости	31
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	55
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	56
5.1. Общие положения	56
5.2. Общие понятия оценки	56
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	56
5.4. Согласование результатов оценки	62
5.5. Выбор подходов и методов оценки	62
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	64
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	64
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	79
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	79
6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки	79
VII. ВЫВОДЫ	81
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	82
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	115

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

«10» августа 2018 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 131 к Договору № 1-О-ТЮ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» мая 2017 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости имущества, планируемого к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», а именно:

- квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 78,3 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 14, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1644;
- квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 46,7 кв. м., этаж: 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 28, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1658;
- квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,8 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 57, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1687;
- квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,6 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 63, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1693;
- квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 46,3 кв. м., этаж: 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 77, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1707;
- квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 94,2 кв. м., этаж: 21, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 153, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1783;
- квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 78,3 кв. м., этаж: 22, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 166, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1796;
- квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 77,9 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 22, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2104.

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

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

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Оценка проведена по состоянию на 10 августа 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 отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости имущества, планируемого к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

41 075 220

(Сорок один миллион семьдесят пять тысяч двести двадцать) рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес (местонахождение) объекта	Номер квартиры	Этаж	Площадь квартиры без учета лоджий (балконов), кв. м	Площадь квартиры с учетом лоджий (балконов), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	86:10:0101025:1644	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	14	3	78,30	85,40	5 533 920
2	86:10:0101025:1658	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	28	5	46,70	53,80	3 523 900
3	86:10:0101025:1687	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	57	9	100,80	103,50	6 613 650
4	86:10:0101025:1693	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	63	9	61,60	70,60	4 574 880
5	86:10:0101025:1707	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	77	11	46,30	53,60	3 510 800
6	86:10:0101025:1783	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	153	21	94,20	96,90	6 191 910
7	86:10:0101025:1796	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	166	22	78,30	85,40	5 533 920
8	86:10:0101025:2104	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	22	4	77,90	86,30	5 592 240

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

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

Р.С. Луценко



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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 131 к Договору № 1-О-ТЮ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» мая 2017 г.

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

Имущество, планируемое к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», а именно:

- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 78,3 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 14, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1644;
- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 46,7 кв. м., этаж: 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 28, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1658;
- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,8 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 57, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1687;
- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,6 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 63, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1693;
- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 46,3 кв. м., этаж: 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 77, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1707;
- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 94,2 кв. м., этаж: 21, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 153, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1783;
- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 78,3 кв. м., этаж: 22, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 166, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1796;
- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 77,9 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 22, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2104.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки:

№ п/п	Кадастровый номер	Номер квартиры	Адрес	Этажность секции	Кол-во комнат	Этаж	Площадь квартиры без учета лоджий (балконов), кв. м	Техническое состояние
1	86:10:0101025:1644	14	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	2	3	78,3	без отделки
2	86:10:0101025:1658	28	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	1	5	46,7	без отделки
3	86:10:0101025:1687	57	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	9	100,8	без отделки
4	86:10:0101025:1693	63	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	2	9	61,6	без отделки
5	86:10:0101025:1707	77	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	1	11	46,3	без отделки
6	86:10:0101025:1783	153	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	21	94,2	без отделки
7	86:10:0101025:1796	166	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	2	22	78,3	без отделки
8	86:10:0101025:2104	22	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	2	4	77,9	без отделки

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии выписок из ЕГРН на каждую квартиру;
- копии Технического описания на здание по адресу: г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19 от 12.08.2016;
- копии Технического паспорта на здание по адресу: г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25 от 23.11.2015;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на объекты оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», после включения объектов в состав ЗПИФ.

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **10 августа 2018 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **10 августа 2018 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 1-О-ТЮ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» мая 2017 г.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Обоснование применяемых стандартов

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

деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».
12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

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

Учитывая вид объектов оценки и то обстоятельство, что объекты оценки входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

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

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

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

Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и 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	<p>Попов Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г.</p> <p>Регистрационный № 00388 от 16.12.2010 г.</p> <p>Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-I № 608624, выдан 03.07.2010 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003160-1 от 07.02.2018 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2010 года.</p> <p>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
----------------------------	--

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. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	igor.popov@ramb-price.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 170005-035-000244, выдан ПАО «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	Попов Игорь Александрович Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка» (письмо №01-1438/16 от 19.12.2016 г. «Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»), включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Попов Игорь Александрович Полис страхования ответственности оценщика № 170005-035-000239, выдан 05.12.2017 г. ПАО «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 объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

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

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

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

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

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

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

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 131 к Договору № 1-О-ТЮ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» мая 2017 г.
Дата составления отчета	10 августа 2018 г.
Порядковый номер отчета	УКО-ТЮ/18-131

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Имущество, планируемое к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», а именно:

- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 78,3 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 14, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1644;
- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 46,7 кв. м., этаж: 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 28, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1658;
- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,8 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 57, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1687;
- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,6 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 63, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1693;
- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 46,3 кв. м., этаж: 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 77, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1707;
- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 94,2 кв. м., этаж: 21, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 153, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1783;
- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 78,3 кв. м., этаж: 22, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 166, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1796;
- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 77,9 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 22, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2104.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ квартиры	Кадастровый (условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
14	86:10:0101025:1644	не использовался	5 533 920	не использовался	5 533 920
28	86:10:0101025:1658	не использовался	3 523 900	не использовался	3 523 900
57	86:10:0101025:1687	не использовался	6 613 650	не использовался	6 613 650
63	86:10:0101025:1693	не использовался	4 574 880	не использовался	4 574 880
77	86:10:0101025:1707	не использовался	3 510 800	не использовался	3 510 800
153	86:10:0101025:1783	не использовался	6 191 910	не использовался	6 191 910
166	86:10:0101025:1796	не использовался	5 533 920	не использовался	5 533 920
22	86:10:0101025:2104	не использовался	5 592 240	не использовался	5 592 240
Итого					41 075 220

* - Международным стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

При определении стоимости объектов оценки Оценщик использовал исходные данные, полученные от Заказчика. Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
1	Выписки из ЕГРН на каждую квартиру	Представлены в Приложении 2.	Копии. Представлены в Приложении 2.
2	Техническое описание на здание по адресу: г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	б/н от 12.08.2016	Копия. Находится в архиве оценщика
3	Технический паспорт на здание по адресу: г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	б/н от 23.11.2015	Копия. Находится в архиве оценщика

Источник: 1. Данные Заказчика.

Копии документов указанных в табл. 1, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту (объектам) оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта (объектов) оценки.

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

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объектам оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не

используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.

- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объектов оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, а в отношении объектов оценки, принадлежащих 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 объектов оценки (при наличии).

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

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

Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки является имущество, планируемое к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», а именно:

- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 78,3 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 14, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1644;
- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 46,7 кв. м., этаж: 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 28, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1658;
- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,8 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 57, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1687;
- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,6 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 63, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1693;
- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 46,3 кв. м., этаж: 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 77, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1707;
- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 94,2 кв. м., этаж: 21, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 153, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1783;
- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 78,3 кв. м., этаж: 22, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 166, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1796;
- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 77,9 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 22, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2104.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектами оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости планируются к приобретению для включения в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра». После включения в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра» оцениваемые объекты будут принадлежать на праве общей долевой собственности владельцам 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 объектов оценки представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектами оценки.

После включения объектов оценки в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», объекты оценки будут иметь обременения в виде доверительного управления.

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки

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

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

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

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

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объектов оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

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 оценки, представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о виде использования объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Разрешенный вид использования
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	квартира

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

2. Местоположение объектов.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

Данные об адресе объектов недвижимости, представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные об адресах объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта недвижимости
86:10:0101025:1644	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25
86:10:0101025:1658	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25
86:10:0101025:1687	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25
86:10:0101025:1693	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25
86:10:0101025:1707	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25
86:10:0101025:1783	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25
86:10:0101025:1796	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25
86:10:0101025:2104	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19

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

Местоположение жилых домов, в которых расположены оцениваемые объекты недвижимости, представлено на фрагменте карты (рис. 1).

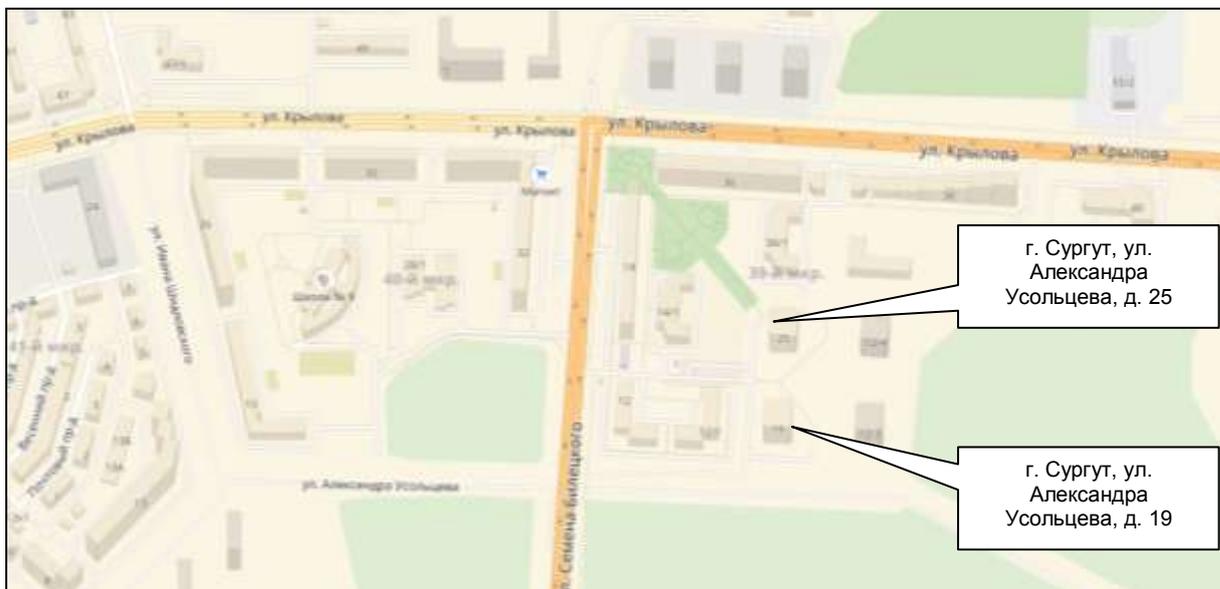


Рис. 1. Местоположение жилых домов, в которых расположены объекты недвижимости

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	3	3	348,6	н/д

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

2. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 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. 6);
- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель);
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- количество комнат объекта недвижимости;
- общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м;
- общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м
- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте – свежий ремонт, требует косметического ремонта, требует капитального ремонта, требует отделки);
- тип отделки объекта недвижимости (без ремонта, косметический, экономический, комфортный, элитный).

Таблица 6.

Описание классов объектов жилой недвижимости

Наименование класса	Базовые объекты группы
1. Старый фонд, в том числе:	
Старый фонд	Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.
Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.	Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным

Наименование класса	Базовые объекты группы
	экологическим фактором для жителей этих домов.
2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:	
Сталинки (полногабаритные квартиры)	Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы отдельные.
Хрущёвки	Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, резе 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.
Брежневки	Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущёвки, за счёт планировки комнат, отдельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют
Гостинки (малосемейки)	Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е 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.
Стандартная (современная, типовая) планировка	Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, отдельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м. (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.
Улучшенная планировка	Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, отдельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.
3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:	
Современное жилье эконома класса	Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 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 эконома-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконома класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.
Современное жилье комфорт-класса	Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах - 2,7-2,8 м. Площадь - больше, чем в эконома-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

Наименование класса	Базовые объекты группы
---------------------	------------------------

требований нет.

4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:

Современное жильё бизнес класса

Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».

Современное элитное жильё

Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м., двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных - от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами - это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.

Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры)

Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жильё середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.

Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле

Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв.м, 5 и более комнат.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости, представлены в табл. 7.

Таблица 7.

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
86:10:0101025:1644	массовое современное жильё эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/23 (промежуточный)	2	78,30	85,40	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
86:10:0101025:1658	массовое современное	хорошее	блоки/монолит	5/23 (промежуточный)	1	46,70	53,80	требует ремонта (отделка)	без отделки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
	жилье эконом-класса							отсутствует)	
86:10:0101025:1687	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/23 (промежуточный)	3	100,80	103,50	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
86:10:0101025:1693	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/23 (промежуточный)	2	61,60	70,60	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
86:10:0101025:1707	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/23 (промежуточный)	1	46,30	53,60	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
86:10:0101025:1783	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	21/23 (промежуточный)	3	94,20	96,90	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
86:10:0101025:1796	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	22/23 (промежуточный)	2	78,30	85,40	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
86:10:0101025:2104	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/23 (промежуточный)	2	77,90	86,30	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

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

Внешний вид домов, в которых находятся оцениваемые квартиры, мест общего пользования и внутренний вид квартир, представлены на фото 1 – 50.



Фото 1. Вид дома по адресу г. Сургут, ул. А. Усольцева, д. 25



Фото 2. Вид дома по адресу г. Сургут, ул. А. Усольцева, д. 25



Фото 3. Вид дома по адресу г. Сургут, ул. А. Усольцева, д. 19



Фото 4. Вид дома по адресу г. Сургут, ул. А. Усольцева, д. 19



Фото 5. Вид двора домов по адресу г. Сургут, ул. А. Усольцева, д. 19 и д. 25



Фото 6. Места общего пользования



Фото 7. Вид дома по адресу г. Сургут, ул. А. Усольцева, д. 19



Фото 8. Места общего пользования



Фото 9. Места общего пользования



Фото 10. Места общего пользования



Фото 11. Оцениваемые 1- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 12. Оцениваемые 1- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 13. Оцениваемые 1- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 14. Оцениваемые 1- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 15. Оцениваемые 1- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 16. Оцениваемые 1- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 17. Оцениваемые 1- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 18. Оцениваемые 1- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 19. Оцениваемые 2- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 20. Оцениваемые 2- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 21. Оцениваемые 2- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 22. Оцениваемые 2- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 23. Оцениваемые 2- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 24. Оцениваемые 2- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 25. Оцениваемые 2- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 26. Оцениваемые 2- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 27. Оцениваемые 2- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 28. Оцениваемые 2- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 29. Оцениваемые 2- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 30. Оцениваемые 2- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 31. Оцениваемые 2- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 32. Оцениваемые 2- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 33. Оцениваемые 2- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 34. Оцениваемые 2- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 35. Оцениваемые 2- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 36. Оцениваемые 2- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 37. Оцениваемые 2- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 38. Оцениваемые 2- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 39. Оцениваемые 3- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 40. Оцениваемые 3- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 41. Оцениваемые 3- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 42. Оцениваемые 3- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 43. Оцениваемые 3- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 44. Оцениваемые 3- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 45. Оцениваемые 3- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 46. Оцениваемые 3- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 47. Оцениваемые 3- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 48. Оцениваемые 3- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 49. Оцениваемые 3- комн. квартиры (вид внутри)



Фото 50. Оцениваемые 3- комн. квартиры (вид внутри)

Осмотр объектов оценки проведен по состоянию на 10.08.2018.

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

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	н/д	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 9.**Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии огороженной придомовой территории с ограниченным доступом, а так же видовых характеристиках объектов недвижимости (табл. 10).

Таблица 10.**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, указанные в задании на оценку	остановка удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют

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

2.4. Описание текущего использования объектов оценки

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

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся объектам оценки

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость. В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определения исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

Оцениваемый объект непосредственно связан с рынком недвижимости. В общем случае рынок недвижимости представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде объектов недвижимости.

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в апреле - мае 2018 г. (данные за июнь - июль 2018 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

По оценке Минэкономразвития России, в апреле и мае темпы роста ВВП превысили уровень 2 %. Основной вклад в ускорение экономического роста по сравнению с 1 кв. 2018 внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, торговля, а также строительство. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг.

Динамика совокупных потребительских расходов, по предварительным данным, продолжает опережать рост розничных продаж. Оборот розничной торговли по-прежнему растет умеренными темпами (2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г в апреле). При этом «жесткие» индикаторы указывают на более активное расширение потребительского спроса. Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса. В частности, объем покупок в зарубежных интернет-магазинах увеличился на 34,7 % г/г в долларовой эквиваленте в 1 кв. 2018.

Поддержку потреблению оказывает динамичный рост заработных плат. Оплата труда в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжает расти темпом выше 20 % в номинальном выражении. Некоторое замедление ее годовой динамики в мае обусловлено более равномерным, чем в предыдущие годы, внутригодовым распределением выплат в соответствии с целевыми ориентирами, установленными указами Президента Российской Федерации. Рост номинальных заработных плат во внебюджетном секторе по-прежнему существенно превышает инфляцию. Высокие темпы роста заработных плат во внебюджетном секторе связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту.

В мае безработица оставалась на рекордно низких уровнях в условиях стагнации предложения трудовых ресурсов. Несмотря на некоторое увеличение числа безработных в мае, апреля (4,8% SA от-уровень безработицы с исключением сезонности остался на уровне марта рабочей силы). Сохранение безработицы на низких уровнях в текущем году обусловлено, в первую очередь, ограничениями со стороны предложения рабочей силы.

Расширение кредита экономике происходит умеренными темпами, при этом в структуре портфеля продолжает расти доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. При этом годовые темпы роста розничного кредитного портфеля остаются существенно выше темпов роста номинальной заработной платы, что говорит об их фундаментальной неустойчивости.

Источник: 1. http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/6199b307-3102-42ca-935c-19b05d2d398b/180704_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=6199b307-3102-42ca-935c-19b05d2d398b

По итогам апреля - мая 2018 года наблюдается восстановление (улучшение) экономической ситуации, наблюдается рост ВВП, производства. Восстанавливается внутренний потребительский спрос.

2. Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2017 г. (данные за 1-е полугодие 2018 г. официально не опубликованы).

Основными результатами реализации социально-экономической политики в 2017 году стало обеспечение: долгосрочной макроэкономической устойчивости секторов экономики и социальной сферы, условий привлечения инвестиций, развития конкуренции, реализации национальной предпринимательской инициативы, сбалансированности бюджета, исполнения социальных обязательств перед населением.

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) в 2017 году характеризуется макроэкономическими показателями, представленными в табл. 11.

Таблица 11.

Динамика социально-экономического развития

Показатель	Российская Федерация		Югра	
	январь-декабрь			
	2016	2017	2016	2017
Индекс физического объема промышленного производства, в %	101,3	101,0	100,5	98,7
Индекс физического объема инвестиции в основной капитал, в %	99,8	104,1 ¹	102,6	113,8
Ввод в действие жилых домов, в %	94,0	97,9	77,1	108,5
Среднедушевые доходы населения, рублей	30738,4	31475,0	43270,2	43642,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в процентах	94,9	98,3	89,7	93,1
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата 1 работника, в рублях	36709,2	39085,0	63567,9	66376,0
Реальная заработная плата, в процентах	100,8	103,4	97,4	99,2
Индекс физического объема оборота розничной торговли, в %	95,4	101,2	108,5	102,2
Индекс физического объема платных услуг населению, в %	99,7	100,2	99,8	101,8
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года), в %	105,4	102,5	108,5	103,1
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет, млрд. рублей	14 482,9	17 713,6 ²	1 700,9	2 214,2
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированном бюджете Российской Федерации, %	x	x	11,7	12,5 ²
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению, в %	1,2	1,0	0,57	0,49

x – нет данных

¹ <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2017271001>, прогноз СЭР РФ на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов, таблица «Основные показатели прогноза на 2018 год и плановый период 2019 и 2020 годов»

Источник: 1. <https://depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/itogi-razvitiya-okruga/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry/2017-god/1152487/predvaritelnye-itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-dekabr-2017-goda>

Промышленное производство.

В январе-декабре 2017 года отгружено товаров собственного производства и выполнено работ (услуг) по полному кругу организаций-производителей промышленной продукции в объеме 3680,6 млрд. рублей.

За январь-декабрь 2017 года в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре (далее автономный округ, Югра) добыто 235,3 млн. тонн нефти². С начала разработки нефтяных месторождений на территории автономного округа (с 1964 года) по состоянию на 1 января 2018 года накопленная добыча нефти – 11442,9 млн. тонн.

Доля Югры в общероссийской добыче нефти – 43,0 %. Большой объем по добыче нефти принадлежит ПАО «НК «Роснефть», ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО НК «ЛУКОЙЛ». Эти 3 компании добывают 79,1 % от всей добычи нефти в автономном округе.

Объем эксплуатационного бурения за январь-декабрь 2017 года – 18409,3 тыс. м (январь-декабрь 2016 года – 15772,5 тыс. м). Лидер по объему эксплуатационного бурения – ПАО НК «Роснефть» – 8502,8 тыс. м (46,2 % от всего объема работ по автономному округу).

В эксплуатацию введено 4811 новых добывающих скважин (январь-декабрь 2016 года – 4190). Основное количество новых добывающих скважин в округе ввели 4 нефтяные компании: ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «НК «Роснефть», ПАО НК «ЛУКОЙЛ», ПАО «Газпром нефть» – 88,8 % от всего количества новых добывающих скважин, введенных в автономном округе за январь-декабрь 2017 года.

В отчетном периоде введено в разработку 8 новых месторождений: месторождение им. И.Н.Логачева, Южно-Конитлорское, Сахалинское, им. А.В.Филипенко (ОАО «Сургутнефтегаз»), Кузоваткинское (ООО «РН-Юганскнефтегаз», Отдельное (АО «Газпромнефть-Ноябрьскнефтегаз»), Восточно-Икилорское (ООО «ЛУКОЙЛ-Западная Сибирь»), Кондинское (АО «НККонданефть»).

В 2017 году приняты «дорожные карты», предусматривающие сокращение сроков рассмотрения и согласования разрешительных документов для ввода в разработку месторождений Гавриковского³ и Эргинского⁴ участков недр.

² По данным Автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Научно-аналитический центр рационального недропользования им. В.И.Шпильмана»

³ распоряжение Правительства автономного округа от 25.08.2017 № 519-рп

⁴ распоряжение Правительства автономного округа от 22.09.2017 № 565-рп

В марте 2017 года ПАО «Газпром нефть» выступило с инициативой по созданию на территории Пальяновского лицензионного участка технологического центра разработки эффективной технологии добычи углеводородов из баженовской свиты. Цель проекта – создание комплекса отечественных технологий и оборудования для эффективной разработки баженовской свиты. Минэнерго России присвоило проекту «Создание комплекса отечественных технологий и высокотехнологичного оборудования разработки запасов баженовской свиты» статус Национального проекта.

В целях реализации Национального проекта 8 сентября 2017 года между Правительством автономного округа и ПАО «Газпром нефть» заключено соглашение о сотрудничестве.

В ходе реализации Национального проекта планируется создать российские технологии строительства горизонтальных скважин с многостадийным гидроразрывом пласта, оптимизированные для горно-геологических условий баженовской свиты, а также способы вовлечения в разработку запасов легкой нефти из пород сланцевой формации за счет термохимических методов воздействия, позволит получить ценные результаты исследования кернового материала, испытания скважин, апробации технологий.

Добыча газа природного и попутного составила 36,0 млрд. куб. м, что на 1,5 % больше, чем в соответствующем периоде 2016 года⁵.

Электроэнергии произведено 88,0 млрд. кВтч (январь-декабрь 2016 года – 92,6 млрд. кВтч).

Основную долю выработки электроэнергии (86,0 %) обеспечивают ГРЭС – Сургутская ГРЭС-1, Сургутская ГРЭС-2, Нижневартовская ГРЭС и Няганская ГРЭС, общей установленной мощностью 12,2 тыс. МВт. Установленная мощность электростанций промышленных предприятий, введенных в эксплуатацию на месторождениях нефтяных компаний, составляет 1,6 тыс. МВт. Наибольшая доля в структуре электропотребления приходится на промышленных потребителей – более 86,3 %.

Сургутская ГРЭС-2 первая из тепловых электростанций России в декабре 2017 года выработала 1 трлн. кВт*ч электроэнергии с момента запуска.

Для обеспечения надежного, качественного электроснабжения и подключения перспективных потребителей в соответствии с инвестиционными программами субъектов электроэнергетики в 2017 году осуществлялось проектирование и строительство электросетевых объектов в объеме 429,0 км линий электропередачи и 368,0 МВА трансформаторной мощности с общим объемом финансирования 4,4 млрд. рублей.

Генерирующие мощности Югры с запасом перекрывают собственные потребности региона.

Пара и горячей воды произведено 20,8 млн. Гкал, что на 0,3 % больше 2016 года.

Основной объем в структуре потребления тепловой энергии составляет население – около 57,0 %.

В структуре обрабатывающего сектора производства организации по производству нефтепродуктов занимают 87,9 %.

В Югре действуют 6 нефтеперерабатывающих предприятий, которыми переработано 6,1 млн. тонн нефти (январь-декабрь 2016 года – 6,1 млн. тонн), 9 газоперерабатывающих предприятий, которыми переработано 25,0 млрд. куб. м попутного нефтяного газа (январь-декабрь 2016 года – 23,7 млрд. куб. м газа).

Основная доля (67,9 %) в общем объеме переработки попутного нефтяного газа приходится на УПГ ОАО «Сургутнефтегаз», ОАО «Нижневартовский ГПК», ОАО «Белозерный ГПК».

Переработка газового конденсата осуществляется на Сургутском заводе стабилизации газового конденсата (далее ЗСГК), который остаётся лидером по объёму производства светлых нефтепродуктов. За январь-декабрь 2017 года заводом переработано 9,5 млн. тонн газового конденсата (январь-декабрь 2016 года – 9,6 млн. тонн газового конденсата). На заводе увеличилось производство дистиллята газового конденсата на 25,5 %, пропан-бутана технического на 20,0 %, дизельного топлива на 7,1 %. Около 95,0 % автомобильного бензина, произведенного в автономном округе, приходится на Сургутский ЗСГК.

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

Увеличилось производство продукции:

- ламинированной древесностружечной плиты на 23,2 % до 172,3 тыс. куб. м (январь-декабрь 2016 года – 139,8 тыс. куб. м);
- ЛВЛ-бруса на 4,6 % до 18,3 тыс. куб. м (январь-декабрь 2016 года – 17,5 тыс. куб. м);
- топливных гранул (пеллет) на 3,4 % до 15,1 тыс. тонн (январь-декабрь 2016 года – 14,6 куб. м).

⁵ По данным Автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Научно-аналитический центр рационального недропользования им. В.И.Шпилемана»

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

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

Увеличился выпуск мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы на 26,5 % до 3,7 тыс. тонн, творога на 14,4 % до 0,6 тыс. тонн, полуфабрикатов мясных на 7,0 % до 3,2 тыс. тонн, мяса крупного рогатого скота на 3,8 % до 3,0 тыс. тонн, хлебобулочных изделий на 1,6 % до 66,8 тыс. тонн.

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

Строительство

Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», за январь-декабрь 2017 года составил 238,0 млрд. рублей или 115,8 % к соответствующему периоду 2016 года. Введено 809,6 тыс. кв. м общей площади квартир или 108,5 % к соответствующему периоду 2016 года, доля индивидуального жилищного строительства – 14,3 %⁶.

В рейтинге регионов Российской Федерации по объему предоставленных ипотечных кредитов на душу населения и по количеству кредитов на тысячу человек населения автономный округ занимает 2 место⁷.

В целях улучшения жилищных условий в 2017 году продолжается работа по формированию фонда наемных домов социального и коммерческого использования:

- с участием ОАО «Ипотечное агентство Югры» построено 5 арендных домов в гг. Нефтеюганске, Сургуте, Ханты-Мансийске общей площадью 35,7 тыс. кв. м, включающих 730 меблированных квартир;
- в 2017 году осуществлено заселение первого наемного дома социального использования на 512 квартир общей площадью 22 507, кв. м в городе Сургуте. По состоянию на 1 января 2018 года заключено 432 договора найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

В целях улучшения жилищных условий многодетных семей, исполнения Указа Президента РФ от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан РФ доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» для индивидуального жилищного строительства безвозмездно предоставлено 311 земельных участков многодетным семьям, что составляет 71,3 % от общего числа земель безвозмездно переданных для индивидуального жилищного строительства.

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

- 4811 нефтяных добывающих скважин;
- линии электропередачи напряжением 35 кВ и выше – 39,4 км;
- трансформаторные понизительные подстанции напряжением 35 кВ и выше – 18,9 тыс. КВ.А;
- 4 автозаправочные станции;
- торговые предприятия с общим объемом торговой площади – 11,9 тыс. кв. м.

Анализ данных представленных выше показывает, что динамика объемов промышленного производства в регионе - отрицательная, динамика инвестиций, ввод в действие жилых домов - положительная. Также отмечаются положительные тенденции в потребительском секторе, проявляющиеся в увеличении оборотов розничной торговли (тепы роста платных услуг населению также положительные). Так же отмечается увеличение реальных доходов населения. Таким образом, можно заключить, что в регионе формируется положительная экономическая ситуация, связанная с общим «экономическим оздоровлением» в стране, что оказывает положительное влияние на рынок недвижимости.

3. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке (динамику рынка). При проведении настоящего анализа в качестве источника данных использовалось интернет-издание «Югра Недвижимость» (<http://ugra-ned.ru>), а так же данные с информационных сайтов агентств недвижимости региона. По состоянию на период проведения оценки последним доступным номером

⁶ http://tumstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/tumstat/ru/publications/pubHmo/official_publications/

⁷ По информации Центробанка РФ и Росстата за январь-декабрь 2017 года

является № 40 январь – февраль 2015 г. В данном выпуске приведена статистика рынка по состоянию на ноябрь 2014 г. Наиболее развитыми, с точки зрения рынка коммерческой недвижимости, в Ханты-Мансийском автономном округе — Югра, являются следующие населенные пункты: Нижневартовск; Сургут; Ханты-Мансийск; Нягань. Данные о динамике изменения средних цен в указанных населенных пунктах представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Данные о динамике изменения средних цен				
Наименование показателя	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
Средние цены продажи, руб./кв.м.				
март 2013	53 000	70 000	108 000	н.д.
май 2013	84 000	79 000	105 000	н.д.
июль 2013	84 000	84 000	91 000	58 000
сентябрь 2013	84 000	87 000	71 000	58 000
октябрь 2013	85 000	90 000	105 000	62 000
февраль 2014	85 000	90 000	77 000	н.д.
май 2014	85 000	95 000	90 000	95 000
август 2014	82 000	80 000	81 000	78 000
октябрь 2014	88 000	82 000	71 000	76 000
ноябрь 2014	92 000	81 000	76 000	76 000
декабрь 2015	66 000	78 000	75 000	57 600
март 2016	68 000	78 000	74 000	57 600
июнь 2016	66 593	70 344	64 338	45 000
сентябрь 2016	66 221	71 451	66 576	69 165
декабрь 2016	62 088	н.д.	69 555	н.д.
март 2017	62 664	66 440	76 532	62 667
июнь 2017	64 153	68 037	71 207	62 036
сентябрь 2017	65 641	69 634	65 881	61 404
декабрь 2017	65 700	70 000	65 900	61 450
март 2018	65 730	70 100	70 000	61 450
Средние арендные ставки, руб./кв.м. в мес.				
март 2013	870	620	950	н.д.
май 2013	1 120	620	640	1 400
июль 2013	1 120	900	650	1 400
сентябрь 2013	1 120	900	610	1 400
октябрь 2013	1 120	900	610	1 400
февраль 2014	1 120	1 130	1 170	н.д.
май 2014	1 120	1 170	980	1 120
август 2014	1 030	1 050	1 030	770
октябрь 2014	1 430	1 030	1 130	950
ноябрь 2014	1 370	1 000	1 570	950
декабрь 2015	890	760	780	700
март 2016	750	760	730	700
июнь 2016	639	708	746	716
сентябрь 2016	764	737	800	753
декабрь 2016	691	748	682	575
март 2017	672	880	1 047	662
июнь 2017	683	930	971	707
сентябрь 2017	694	980	894	751
декабрь 2017	700	980	900	750
март 2018	700	990	910	760
Доходность, %				
март 2013	19,70	10,63	10,56	н.д.

Наименование показателя	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
май 2013	16,00	9,42	7,31	н.д.
июль 2013	16,00	12,86	8,57	28,97
сентябрь 2013	16,00	12,41	10,31	28,97
октябрь 2013	15,81	12,00	6,97	27,10
февраль 2014	15,81	15,07	18,23	н.д.
май 2014	15,81	14,78	13,07	14,15
август 2014	15,07	15,75	15,26	11,85
октябрь 2014	19,50	15,07	19,10	15,00
ноябрь 2014	17,87	14,81	24,79	15,00
декабрь 2015	16,18	11,69	12,48	14,58
март 2016	13,24	11,69	11,84	14,58
июнь 2016	11,51	12,08	13,91	19,09
сентябрь 2016	13,84	12,38	14,42	13,06
декабрь 2016	13,36	н.д.	11,76	н.д.
март 2017	12,87	15,89	16,42	12,68
июнь 2017	12,78	16,40	16,36	13,67
сентябрь 2017	12,69	16,89	16,28	14,68
декабрь 2017	12,79	16,80	16,39	14,65
март 2018	12,78	16,95	15,60	14,84
Медиана	15,44	14,78	14,17	14,66
Среднее	14,98	13,87	13,98	17,05
Срок окупаемости, лет.				
март 2013	5,08	9,41	9,47	н.д.
май 2013	6,25	10,62	13,67	н.д.
июль 2013	6,25	7,78	11,67	3,45
сентябрь 2013	6,25	8,06	9,7	3,45
октябрь 2013	6,32	8,33	14,34	3,69
февраль 2014	6,32	6,64	5,48	
май 2014	6,32	6,77	7,65	7,07
август 2014	6,63	6,35	6,55	8,44
октябрь 2014	5,13	6,63	5,24	6,67
ноябрь 2014	5,6	6,75	4,03	6,67
декабрь 2015	6,18	8,55	8,01	6,86
март 2016	7,56	8,55	8,45	6,86
июнь 2016	8,68	8,28	7,19	5,24
сентябрь 2016	7,22	8,08	6,94	7,65
декабрь 2016	7,49	н.д.	8,5	н.д.
март 2017	7,77	6,29	6,09	7,89
июнь 2017	7,83	6,10	6,11	7,32
сентябрь 2017	7,88	5,92	6,14	6,81
декабрь 2017	7,82	5,95	6,10	6,83
март 2018	7,83	5,90	6,41	6,74
Медиана	6,48	6,77	7,07	6,82
Среднее	6,82	7,42	7,89	6,35

Источник: 1. <http://ugra-ned.ru/archive/>. 2. www.avito.ru 3. www.rosrealt.ru 4. Расчеты оценщика.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке коммерческой (торгово – офисной) недвижимости региона:

- по итогам 1 кв. 2018 г., в целом, наблюдается незначительный рост цен продаж объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости;
- по итогам 1 кв. 2018 г., в целом, наблюдается незначительный рост арендных ставок для объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости.

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

В целом тенденции на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона в ретроспективном периоде отрицательные и заключаются в падении цен и арендных ставок на торговую и офисную недвижимость. Тенденции на рынке недвижимости региона соответствуют общим тенденциям в экономике. В перспективе могут усилиться отрицательные тенденции рынка недвижимости.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера оцениваемого недвижимого имущества. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;

- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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 относится объект оценки, представлено в табл. 13.

Таблица 13.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

- посредническом рынке;
- рынке "от принципала к принципалу".

Кроме указанных в табл. 13 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 14.

Таблица 14.

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. Александра Усольцева, д. 19 и д. 25 (ЖК «4 Сезона»)	
Характеристики местоположения	Типовая зона в пределах региона	ТЗ № 3
	Типовая зона в пределах города	ТЗ № 3
	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось

	Наименование показателя	Значение показателя
Физические характеристики	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
	Характеристика класса качества дома	массовое современное жилье эконом-класса
	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/моноклит
	этаж расположения объекта недвижимости	не локализовалось
	количество комнат объекта недвижимости	1-но, 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.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 14 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

На указанных ресурсах актуальны оферты (предложения к продаже), которые могут рассматриваться как объекты анализа.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются нежилые помещения, имущественные права на которые являются правом собственности.

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Необходимо отметить, что объекты недвижимости, выбранные в качестве объектов анализа, находятся в многоквартирных жилых домах завершающих строительство и введенных в эксплуатацию.

Описание объектов анализа представлено в табл. 15 – 22.

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

Таблица 15.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
	Однокомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 8	квартира
	Двухкомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 11	квартира
	Трёхкомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 12	квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
	Однокомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25
	Двухкомнатные квартиры

Объект анализа	Адрес объекта
Все объекты анализа с 1 по 11	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25
	Трёхкомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 12	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 8	3	3	348,6	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 11	3	3	348,6	н/д
Трёхкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 12	3	3	348,6	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс качества объекта недвижимости	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Однокомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/23 (промежуточный)	1	46,54	54,82	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/23 (промежуточный)	1	46,54	54,82	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/23 (промежуточный)	1	46,54	54,82	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/23 (промежуточный)	1	46,54	54,82	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/23 (промежуточный)	1	46,54	54,82	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/23 (промежуточный)	1	46,54	55,16	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	13/23 (промежуточный)	1	46,54	55,15	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	16/23 (промежуточный)	1	46,54	55,15	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Двухкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/23 (промежуточный)	2	60,77	71,04	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/23 (промежуточный)	2	77,73	85,63	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/23 (промежуточный)	2	61,04	72,23	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/23 (промежуточный)	2	77,73	84,99	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/23 (промежуточный)	2	77,73	84,99	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Объект анализа	Класс качества объекта недвижимости	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Объект анализа 6	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/23 (промежуточный)	2	77,73	84,99	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/23 (промежуточный)	2	61,04	71,23	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/23 (промежуточный)	2	77,73	86,17	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	13/23 (промежуточный)	2	77,73	86,46	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	22/23 (промежуточный)	2	77,73	86,17	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 11	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	23/23 (последний)	2	60,77	71,09	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Трехкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/23 (промежуточный)	3	100,14	103,19	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/23 (промежуточный)	3	100,39	103,94	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	14/23 (промежуточный)	3	100,14	103,36	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	15/23 (промежуточный)	3	100,14	103,36	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	17/23 (промежуточный)	3	100,14	103,36	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	18/23 (промежуточный)	3	100,39	103,94	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	20/23 (промежуточный)	3	100,14	103,36	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	20/23 (промежуточный)	3	100,39	103,94	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	21/23 (промежуточный)	3	100,39	103,94	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	22/23 (промежуточный)	3	100,39	103,94	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 11	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	22/23 (промежуточный)	3	100,14	103,36	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 12	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	23/23 (последний)	3	100,39	103,94	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 19.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
<i>Двухкомнатные квартиры</i>				
Все объекты анализа с 1 по 8	н/д	н/д	н/д	н/д
<i>Однокомнатные квартиры</i>				
Все объекты анализа с 1 по 11	н/д	н/д	н/д	н/д
<i>Трёхкомнатные квартиры</i>				
Все объекты анализа с 1 по 12	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 20.

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 8	отсутствует
	Двухкомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 11	отсутствует
	Трёхкомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 12	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

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 8	остановка удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют
				Двухкомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 11	остановка удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют
				Трёхкомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 12	остановка удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв. м
		Однокомнатные квартиры
Объект 1	3 534 000	64 466
Объект 2	3 599 000	65 651
Объект 3	3 649 000	66 563
Объект 4	3 734 000	68 114
Объект 5	3 784 000	69 026
Объект 6	3 834 000	69 507
Объект 7	3 834 000	69 519
Объект 8	4 090 000	74 161
		мин
		макс
		среднее
		медиана
		стандартное отклонение
		2 989
		Двухкомнатные квартиры
Объект 1	4 500 000	63 345
Объект 2	5 740 000	67 033
Объект 3	4 550 000	62 993
Объект 4	5 840 000	68 714
Объект 5	4 546 230	53 491
Объект 6	5 940 000	69 891
Объект 7	4 700 000	65 983
Объект 8	5 940 000	68 934
Объект 9	6 290 000	72 750
Объект 10	6 490 000	75 316
Объект 11	4 671 089	65 707

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв. м
	мин	53 491
	макс	75 316
	среднее	66 742
	медиана	67 033
	стандартное отклонение	5 754
Трёхкомнатные квартиры		
Объект 1	6 865 000	66 528
Объект 2	7 165 000	68 934
Объект 3	6 700 000	64 822
Объект 4	6 650 000	64 338
Объект 5	6 750 000	65 306
Объект 6	7 000 000	67 347
Объект 7	6 850 000	66 273
Объект 8	7 050 000	67 828
Объект 9	7 050 000	67 828
Объект 10	7 100 000	68 309
Объект 11	6 900 000	66 757
Объект 12	7 150 000	68 790
	мин	64 338
	макс	68 934
	среднее	66 922
	медиана	67 052
	стандартное отклонение	1 525

* - удельная цена объектов указана исходя из площади объекта с учетом лоджий (балконов).

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 22 показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале:

- от 64 466 руб./кв. м до 74 161 руб./кв. м – для 1-но комнатных квартир;
- от 53 491 руб./кв. м до 75 316 руб./кв. м – для 2-х комнатных квартир;
- от 64 338 руб./кв. м до 68 934 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.

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В результате проведенного ранее анализа установлено, что в период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – падение с темпом 0,35% в квартал;
- вторичный рынок - падение с темпом 0,32% в квартал.

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

- на первичном рынке жилой недвижимости региона предложение превышает спрос (фиксируется падение цен);
- на вторичном рынке жилой недвижимости региона предложение превышает спрос (фиксируется падение цен).

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «ниже средней». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 23).

Таблица 23.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

В общем случае учет влияния изменения указанных факторов на стоимостные показатели может производиться с использованием расчетных методов, базирующихся на рыночных данных, или экспертных оценок (мнений).

В соответствии с положениями п. 13 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

Применительно к рассмотрению элементов сравнения (ценообразующих факторов) справедливо утверждать, что в качестве достаточного объема рыночной информации следует рассматривать не менее 10 оферт идентичных по всем элементам сравнения, кроме одного рассматриваемого. Такой объем информации позволяет сформировать факторную модель и корректно сравнить экспертные и рыночные данные. Общее описание подходов к построению факторной модели и общие требования к необходимому числу наблюдаемых оферт представлены ниже.

При проведении дальнейших расчетов предполагалось, что сравнение рыночных данных и экспертных оценок проводится только при наличии рыночных данных. Отсутствие подобного анализа, при использовании экспертных оценок (мнений), свидетельствует об отсутствии рыночных данных (в необходимом количестве или соответствующего качества).

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:

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

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

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

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

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

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

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

На основе данных представленных в разделе 2.3 и разделе 3.2.3. можно утверждать, что исследованию с помощью регрессионной модели подлежат 23 фактора для каждого типа квартир. Соответственно количество объектов анализа для исследования указанного количества факторов должно составлять не менее 120 для каждого типа квартир. Анализ данных приведенных в разделе 3.2.3 показывает, что для каждого типа квартир, число собранных объектов анализа, меньше необходимого числа объектов для исследования с помощью регрессионной модели.

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

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве

характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 24.

Таблица 24.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости			
Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Min значение	Max значение	Среднее значение
Жилая недвижимость	6,0%	7,5%	6,8%

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

2.4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости	
Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая недвижимость
более 500	2%
250 - 500	4%
менее 250	6%

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения и справедливы для условий кризисных явлений в экономике. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

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

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.4. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков, представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков

Класс объекта	Активный рынок	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Цены предложений объектов		
1. Старый фонд	5,8%	6,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,0%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,2%	4,9%
4. Жилье повышенной комфортности	5,1%	6,3%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков, представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины поправки на уторговывание для неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков, представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторговывание для неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков

Наименование объекта	Неактивный рынок	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Цены предложений объектов		
1. Старый фонд	9,1	10,7
2. Массовое жилье советской постройки	8,1	9,5
3. Массовое современное жилье	7,0	8,2
4. Жилье повышенной комфортности	8,4	10,3

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины поправки на уторговывание для неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков, представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	9,1%	10,7%	9,9%
2. Массовое жилье советской постройки	8,1%	9,5%	8,8%
3. Массовое современное жилье	7,0%	8,2%	7,6%
4. Жилье повышенной комфортности	8,4%	10,3%	9,3%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

2.4.5. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Средние города в ноябре 2017 г.	6,5%	10,3%	7,9%	12,0%	7,5%	12,2%	9,8%	13,1%	13,5%

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.6. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2018 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Средние города в марте 2018 г.	6,58%	10,33%	7,6%	11,58%	7,2%	11,08%	8,8%	11,91%	12,5%

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2018 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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

Наименование типовой зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.				
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,78	0,81
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,72
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,56	0,52	0,59
Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	ТЗ № 5	0,48	0,45	0,51

4. Жилье повышенной комфортности.

Наименование типовой зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,81	0,79	0,83

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

Таблица 35.

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

Наименование типовой зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,90	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	ТЗ № 3	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,79	0,77	0,81
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,68	0,66	0,70
4. Жилье повышенной комфортности.				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,89	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	ТЗ № 3	0,84	0,82	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,80	0,79	0,82
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,70	0,67	0,72

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались:

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

Таблица 36.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме) к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии	1,16	1,15	1,17
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном	0,79	0,78	0,81

Наименование коэффициента	Значение	
	Среднее	Доверительный интервал
состоянии		

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

Таблица 37.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	1,00	0,98	1,02
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95	0,97

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

Таблица 38.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,96	0,95	0,97

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

Таблица 39.

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

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-40	40-50	50-65	65-80	>80
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки.						
Объект оценки	Объект-аналог					
< 30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20
30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06
65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
>80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Таблица 40.

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

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-50	50-65	65-90	90-120	>120
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.						
Объект оценки	Объект-аналог					
< 30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-50	50-65	65-90	90-120	>120
65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
>120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

Таблица 41.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта, к удельной цене такой же квартиры, не требующей ремонта	0,77	0,71	0,84
Отношение удельной цены квартиры, требующей косметического ремонта, к удельной цене такой же квартиры, не требующей ремонта	0,81	0,75	0,87

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

При проведении настоящей оценки к числу прочих характеристик были отнесены:

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

Таблица 42.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.			
Отношение удельной цены квартиры в доме непосредственно у остановки общественного транспорта к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,07	1,06	1,09

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

Таблица 43.

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

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

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной придомовой территории	1,06	1,05	0,07

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

Таблица 44.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры в доме с недостаточным количеством парковочных мест к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	0,96	0,95	0,96
Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	1,06	1,05	1,07

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

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

Таблица 45.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,08	1,06	1,10

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на первичном рынке жилой недвижимости г. Сургут:

- снижение цен на первичном рынке продажи 1-но и 2-х комнатных квартир;
- рост цен на первичном рынке продажи 3-х комнатных квартир.

2. Спрос и предложение.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующую качественную оценку соотношения спроса и предложения - на первичном рынке жилой недвижимости г. Сургут:

- для 1-но и 2-х комнатных квартир объем предложения превышает объем спроса (фиксируется снижение цен);
- для 3-х комнатных квартир объем спроса превышает объем предложения (фиксируется рост цен).

3. Объем продаж, емкость рынка.

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

4. Мотивации покупателей и продавцов.

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

5. Ликвидность рынка.

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

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

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

материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих

объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) 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 котировочных ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котировочным ценным бумагам, используемым как ориентир.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

арендаторов, иные характеристики);

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

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

Доходный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

рассматривать арендные платежи;

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оцениваемых объектов недвижимости представлен в табл. 46.

Таблица 46.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2. Расчет стоимости объекта оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

Для отбора объектов-аналогов использовался следующий алгоритм:

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

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Результаты выбора объектов-аналогов				
Объект-аналог	Объект анализа	Удельная цена, руб./кв. м	Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м	Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки
<i>Для однокомнатных квартир</i>				
Объект-аналог 1	Объект анализа 4	68 114	68 570	0,67%
Объект-аналог 2	Объект анализа 5	69 026	68 570	0,67%
Объект-аналог 3	Объект анализа 6	69 507	68 570	1,37%
Объект-аналог 4	Объект анализа 7	69 519	68 570	1,38%
Объект-аналог 5	Объект анализа 3	66 563	68 570	2,93%
<i>Для двухкомнатных квартир</i>				
Объект-аналог 1	Объект анализа 2	67 033	67 033	0,00%
Объект-аналог 2	Объект анализа 7	65 983	67 033	1,57%
Объект-аналог 3	Объект анализа 11	65 707	67 033	1,98%
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	68 714	67 033	2,51%
Объект-аналог 5	Объект анализа 8	68 934	67 033	2,84%
<i>Для трёхкомнатных квартир</i>				
Объект-аналог 1	Объект анализа 6	67 347	67 052	0,44%
Объект-аналог 2	Объект анализа 11	66 757	67 052	0,44%
Объект-аналог 3	Объект анализа 1	66 528	67 052	0,78%
Объект-аналог 4	Объект анализа 7	66 273	67 052	1,16%
Объект-аналог 5	Объект анализа 8	67 828	67 052	1,16%

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения.

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

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

Определение элементов сравнения.

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

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

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

9. Экономические характеристики.

10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

11. Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта.

12. Наличие огороженной придомовой территории.

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

14. Видовые характеристики.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 48.

Таблица 48.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов							
Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером: 86:10:0101025:1644 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	10.08.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	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	последний	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	78,3	77,73	61,04	60,77	77,73	77,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	85,4	85,63	71,23	71,09	84,99	86,17	Отличия площадей существенные, выполняется исследование

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 ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется 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 удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	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
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером: 86:10:0101025:1658 и объектов-аналогов							
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)	10.08.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, 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	46,54	46,54	46,54	46,54	46,54	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,8	54,82	54,82	55,16	55,15	54,82	Отличия площадей существенные, выполняется

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
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 удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером: 86:10:0101025:1687 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	10.08.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	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/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	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,8	100,39	100,14	100,14	100,14	100,39	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями,	103,5	103,94	103,36	103,19	103,36	103,94	Отличия площадей существенные,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
кв.м							выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
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 удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером: 86:10:0101025:1693 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	10.08.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	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	последний	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	61,6	77,73	61,04	60,77	77,73	77,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с	70,6	85,63	71,23	71,09	84,99	86,17	Отличия площадей

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
балконами и лоджиями, кв.м							существенные, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
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 удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером: 86:10:0101025:1707 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	10.08.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,3	46,54	46,54	46,54	46,54	46,54	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов

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	53,6	54,82	54,82	55,16	55,15	54,82	Отличия площадей существенные, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером: 86:10:0101025:1783 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	10.08.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	94,2	100,39	100,14	100,14	100,14	100,39	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом

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	96,9	103,94	103,36	103,19	103,36	103,94	лоджий и балконов Отличия площадей существенные, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
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)	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 удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером: 86:10:0101025:1796 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	10.08.2018 (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	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Отличия существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	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	последний	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	78,3	77,73	61,04	60,77	77,73	77,73	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
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	85,4	85,63	71,23	71,09	84,99	86,17	объектов с учетом лоджий и балконов Отличия площадей существенные, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером: 86:10:0101025:2104 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	10.08.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	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	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	последний	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,9	77,73	61,04	60,77	77,73	77,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется 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	86,3	85,63	71,23	71,09	84,99	86,17	основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Отличия площадей существенные, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась					
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 48 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 для двухкомнатных квартир (в части этажа расположения);
- поправку на физические характеристики (в части общей площади квартиры с учетом балконов и лоджий).

Описание проведенных корректировок (поправок).

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

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 издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков, представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков

Класс объекта	Активный рынок	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Цены предложений объектов		
1. Старый фонд	5,8%	6,3%
2. Массовое жилье советской постройки	5,0%	5,5%
3. Массовое современное жилье	4,2%	4,5%
4. Жилье повышенной комфортности	5,1%	5,7%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

При проведении настоящей оценки поправка на уторгование принята равной значению (минус) 4,5%, как среднее значение при продаже массового современного жилья.

Поправка на этаж расположения квартиры.

При проведении настоящей оценки учитывался факт нахождения всех оцениваемых квартир на промежуточных этажах, а также тот факт, что объект-аналог № 3 для двухкомнатных квартир расположен на последнем этаже.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на этаж расположения) рассчитывалась на основе данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,96	0,95	0,97

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Матрица коэффициентов изменения цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлена в табл. 51.

Таблица 51.

Матрица коэффициентов изменения цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Этаж расположения объекта оценки	Этаж расположения объекта-аналога		
	первый этаж	средний (промежуточный) этаж	последний этаж
первый этаж	1,00	0,94	0,98
средний (промежуточный) этаж	1,06	1,00	1,04
последний этаж	1,02	0,96	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значение поправки на этаж расположения объекта недвижимости определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от этажа расположения, представлено в табл. 51.

Результаты расчета поправки на этаж расположения квартиры представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Поправка на этаж расположения для двухкомнатных квартир

Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
промежуточный	0	0	4,0	0	0

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

В результате проведенного исследования необходимости и порядка расчета поправки на площадь установлено, что все оцениваемые квартиры, как и все объекты-аналоги находятся в одинаковых диапазонах площади (с учетом балконов/лоджий):

- однокомнатные квартиры - группа площадей от 50 кв. м до 65 кв. м, характерная для массового современного жилья;
- двухкомнатные квартиры - группа площадей от 65 кв. м до 90 кв. м, характерная для массового современного жилья;
- трёхкомнатные квартиры - группа площадей от 90 кв. м до 120 кв. м, характерная для массового современного жилья.

Учитывая, что все оцениваемые квартиры и все объекты-аналоги находятся в одинаковых группах площадей, поправка на площадь объектов в настоящей оценке не применялась.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером: 86:10:0101025:1644					
Площадь, кв. м	85,63	71,23	71,09	84,99	86,17
Цена, руб.	5 740 000,0	4 700 000,0	4 671 089,0	5 840 000,0	5 940 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	67 033,0	65 983,0	65 707,0	68 714,0	68 934,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 017,0	63 014,0	62 750,0	65 622,0	65 832,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	4,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 017,0	63 014,0	65 260,0	65 622,0	65 832,0
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 017,0	63 014,0	65 260,0	65 622,0	65 832,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером: 86:10:0101025:1658					
Площадь, кв. м	54,82	54,82	55,16	55,15	54,82
Цена, руб.	3 734 000,0	3 784 000,0	3 834 000,0	3 834 000,0	3 649 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	68 114,0	69 026,0	69 507,0	69 519,0	66 563,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	65 049,0	65 920,0	66 379,0	66 391,0	63 568,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	65 049,0	65 920,0	66 379,0	66 391,0	63 568,0
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	65 049,0	65 920,0	66 379,0	66 391,0	63 568,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером: 86:10:0101025:1687					
Площадь, кв. м	103,94	103,36	103,19	103,36	103,94
Цена, руб.	7 000 000,0	6 900 000,0	6 865 000,0	6 850 000,0	7 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	67 347,0	66 757,0	66 528,0	66 273,0	67 828,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 316,0	63 753,0	63 534,0	63 291,0	64 776,0
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 316,0	63 753,0	63 534,0	63 291,0	64 776,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером: 86:10:0101025:1693					
Площадь, кв. м	85,63	71,23	71,09	84,99	86,17
Цена, руб.	5 740 000,0	4 700 000,0	4 671 089,0	5 840 000,0	5 940 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	67 033,0	65 983,0	65 707,0	68 714,0	68 934,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 017,0	63 014,0	62 750,0	65 622,0	65 832,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	4,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 017,0	63 014,0	65 260,0	65 622,0	65 832,0
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 017,0	63 014,0	65 260,0	65 622,0	65 832,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером: 86:10:0101025:1707					
Площадь, кв. м	54,82	54,82	55,16	55,15	54,82
Цена, руб.	3 734 000,0	3 784 000,0	3 834 000,0	3 834 000,0	3 649 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	68 114,0	69 026,0	69 507,0	69 519,0	66 563,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	65 049,0	65 920,0	66 379,0	66 391,0	63 568,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	65 049,0	65 920,0	66 379,0	66 391,0	63 568,0
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	65 049,0	65 920,0	66 379,0	66 391,0	63 568,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером: 86:10:0101025:1783					
Площадь, кв. м	103,94	103,36	103,19	103,36	103,94
Цена, руб.	7 000 000,0	6 900 000,0	6 865 000,0	6 850 000,0	7 050 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	67 347,0	66 757,0	66 528,0	66 273,0	67 828,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 316,0	63 753,0	63 534,0	63 291,0	64 776,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 316,0	63 753,0	63 534,0	63 291,0	64 776,0
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 316,0	63 753,0	63 534,0	63 291,0	64 776,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером: 86:10:0101025:1796					
Площадь, кв. м	85,63	71,23	71,09	84,99	86,17
Цена, руб.	5 740 000,0	4 700 000,0	4 671 089,0	5 840 000,0	5 940 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	67 033,0	65 983,0	65 707,0	68 714,0	68 934,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 017,0	63 014,0	62 750,0	65 622,0	65 832,0
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 017,0	63 014,0	62 260,0	65 622,0	65 832,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером: 86:10:0101025:2104					
Площадь, кв. м	85,63	71,23	71,09	84,99	86,17
Цена, руб.	5 740 000,0	4 700 000,0	4 671 089,0	5 840 000,0	5 940 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	67 033,0	65 983,0	65 707,0	68 714,0	68 934,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 017,0	63 014,0	62 750,0	65 622,0	65 832,0
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 017,0	63 014,0	62 260,0	65 622,0	65 832,0

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. 54.

Таблица 54.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов оценки					
Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером: 86:10:0101025:1644					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 033	65 983	65 707	68 714	68 934
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	64 017	63 014	62 260	65 622	65 832
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 016	2 969	447	3 092	3 102
Суммарное отклонение, руб./кв. м	12 626				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Веса, %	19,0282	19,1213	24,1149	18,8777	18,8579
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	64 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером: 86:10:0101025:1658					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 114	69 026	69 507	69 519	66 563
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	65 049	65 920	66 379	66 391	63 568
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 065	3 106	3 128	3 128	2 995
Суммарное отклонение, руб./кв. м	15 422				
Веса, %	20,0314	19,9650	19,9293	19,9293	20,1449
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	65 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером: 86:10:0101025:1687					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 347	66 757	66 528	66 273	67 828
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	64 316	63 753	63 534	63 291	64 776
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 031	3 004	2 994	2 982	3 052
Суммарное отклонение, руб./кв. м	15 063				
Веса, %	19,9695	20,0143	20,0309	20,0508	19,9346
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером: 86:10:0101025:1693					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 033	65 983	65 707	68 714	68 934
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	64 017	63 014	65 260	65 622	65 832
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 016	2 969	447	3 092	3 102
Суммарное отклонение, руб./кв. м	12 626				
Веса, %	19,0282	19,1213	24,1149	18,8777	18,8579
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	64 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером: 86:10:0101025:1707					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 114	69 026	69 507	69 519	66 563
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	65 049	65 920	66 379	66 391	63 568
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 065	3 106	3 128	3 128	2 995
Суммарное отклонение, руб./кв. м	15 422				
Веса, %	20,0314	19,9650	19,9293	19,9293	20,1449
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	65 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером: 86:10:0101025:1783					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 347	66 757	66 528	66 273	67 828
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	64 316	63 753	63 534	63 291	64 776
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 031	3 004	2 994	2 982	3 052
Суммарное отклонение, руб./кв. м	15 063				
Веса, %	19,9695	20,0143	20,0309	20,0508	19,9346
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером: 86:10:0101025:1796					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 033	65 983	65 707	68 714	68 934
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	64 017	63 014	65 260	65 622	65 832
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 016	2 969	447	3 092	3 102
Суммарное отклонение, руб./кв. м	12 626				
Веса, %	19,0282	19,1213	24,1149	18,8777	18,8579
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	64 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером: 86:10:0101025:2104					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 033	65 983	65 707	68 714	68 934
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	64 017	63 014	65 260	65 622	65 832
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 016	2 969	447	3 092	3 102
Суммарное отклонение, руб./кв. м	12 626				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Веса, %	19,0282	19,1213	24,1149	18,8777	18,8579
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	64 800				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки

Стоимость оцениваемых объектов, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{под.},$$

где:

$S_{об.}$ – общая площадь объекта оценки (с учетом площади балконов), кв. м;

$C_{под.}$ – удельная стоимость объекта оценки, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Результаты расчета стоимости объектов оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Номер квартиры	Этаж	Площадь квартиры без учета лоджий (балконов), кв. м	Площадь квартиры с учетом лоджий (балконов), кв. м	Удельная стоимость (по площади с учетом лоджий (балконов), руб./кв.м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	86:10:0101025:1644	14	3	78,30	85,40	64 800	5 533 920
2	86:10:0101025:1658	28	5	46,70	53,80	65 500	3 523 900
3	86:10:0101025:1687	57	9	100,80	103,50	63 900	6 613 650
4	86:10:0101025:1693	63	9	61,60	70,60	64 800	4 574 880
5	86:10:0101025:1707	77	11	46,30	53,60	65 500	3 510 800
6	86:10:0101025:1783	153	21	94,20	96,90	63 900	6 191 910
7	86:10:0101025:1796	166	22	78,30	85,40	64 800	5 533 920
8	86:10:0101025:2104	22	4	77,90	86,30	64 800	5 592 240
ИТОГО:							41 075 220

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке - сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки 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 жилых помещений в количестве 8 единиц, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19 и д. 25, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

41 075 220 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес (местонахождение) объекта	Номер квартиры	Этаж	Площадь квартиры без учета лоджий (балконов), кв. м	Площадь квартиры с учетом лоджий (балконов), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	86:10:0101025:1644	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	14	3	78,30	85,40	5 533 920
2	86:10:0101025:1658	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	28	5	46,70	53,80	3 523 900
3	86:10:0101025:1687	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	57	9	100,80	103,50	6 613 650
4	86:10:0101025:1693	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	63	9	61,60	70,60	4 574 880
5	86:10:0101025:1707	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	77	11	46,30	53,60	3 510 800
6	86:10:0101025:1783	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	153	21	94,20	96,90	6 191 910
7	86:10:0101025:1796	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	166	22	78,30	85,40	5 533 920
8	86:10:0101025:2104	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	22	4	77,90	86,30	5 592 240

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости имущества, планируемого к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

41 075 220

(Сорок один миллион семьдесят пять тысяч двести двадцать) рублей,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес (местонахождение) объекта	Номер квартиры	Этаж	Площадь квартиры без учета лоджий (балконов), кв. м	Площадь квартиры с учетом лоджий (балконов), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	86:10:0101025:1644	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	14	3	78,30	85,40	5 533 920
2	86:10:0101025:1658	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	28	5	46,70	53,80	3 523 900
3	86:10:0101025:1687	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	57	9	100,80	103,50	6 613 650
4	86:10:0101025:1693	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	63	9	61,60	70,60	4 574 880
5	86:10:0101025:1707	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	77	11	46,30	53,60	3 510 800
6	86:10:0101025:1783	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	153	21	94,20	96,90	6 191 910
7	86:10:0101025:1796	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	166	22	78,30	85,40	5 533 920
8	86:10:0101025:2104	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	22	4	77,90	86,30	5 592 240

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

Оценщик

И.А. Попов

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
10. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ (выпуски за 2010 – 2018 годы).
2. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №21, 2017 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
3. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 год
4. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.
5. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru).

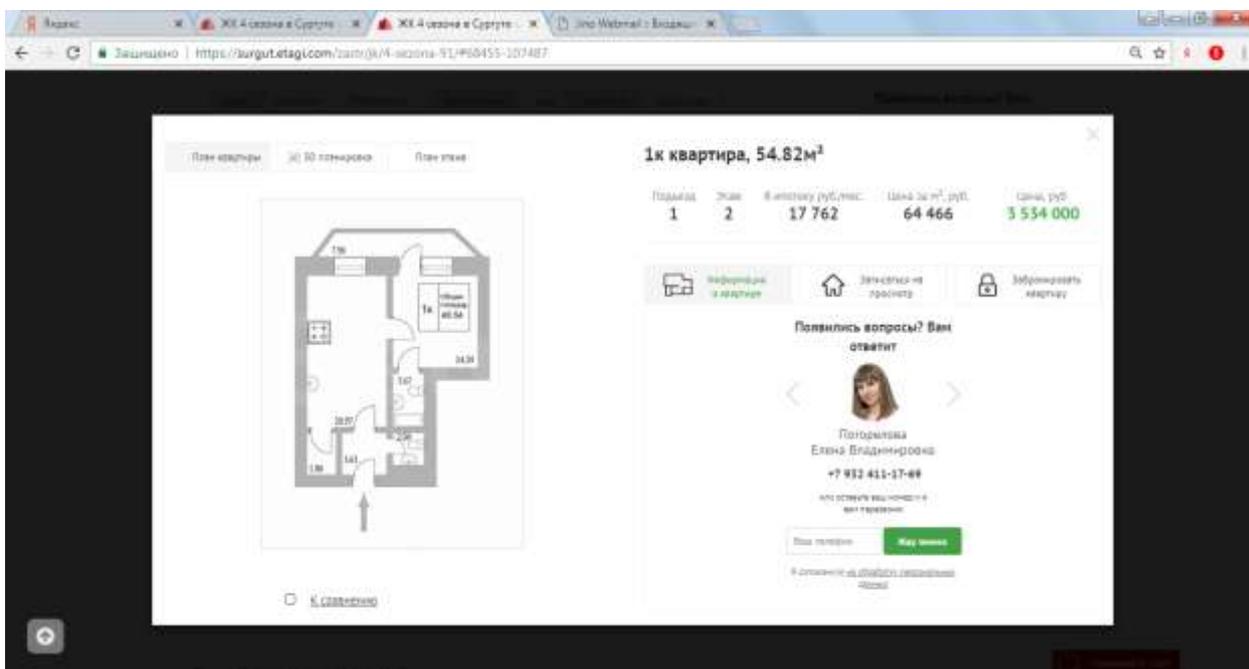
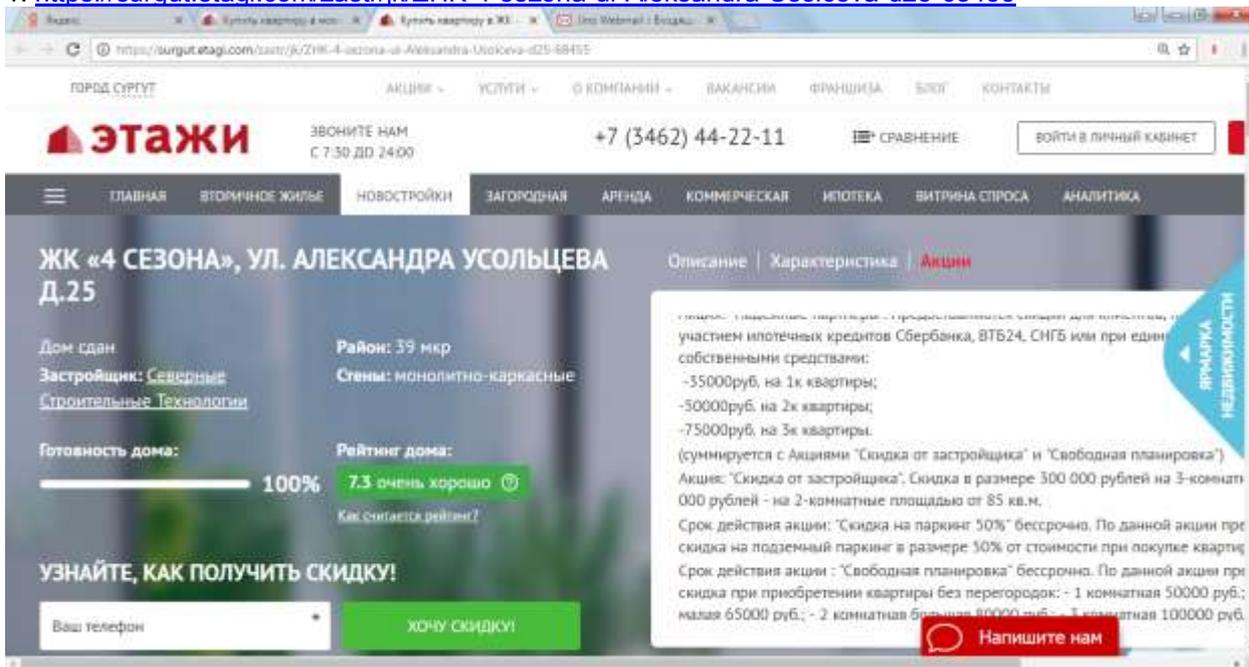
3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты анализа для однокомнатных квартир

1. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usolceva-d25-68455>



2. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usolceva-d25-68455>

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ГОРДЕ СУРГУТ АКЦИИ УСЛУГИ О КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

СТАНДАРТНОЕ ЖИЛЬЕ НОВОСТРОЙКИ ЗАГОРОДНАЯ АРЕНДА КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА ВИТРИНА СПРОСА АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25

Дом сдан
Застройщик: Саведные Строительные Технологии

Район: 39 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3** очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон *

Описание | Характеристика | **Акции**

участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременном внесении собственных средств:
-35000руб. на 1к квартиры;
-50000руб. на 2к квартиры;
-75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акции "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную квартиру площадью от 85 кв.м.
Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.
Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Налишите нам

1к квартира, 54.82м²

Полтава	Этаж	Вместимость (чел./мес.)	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	3	18 088	65 651	3 599 000

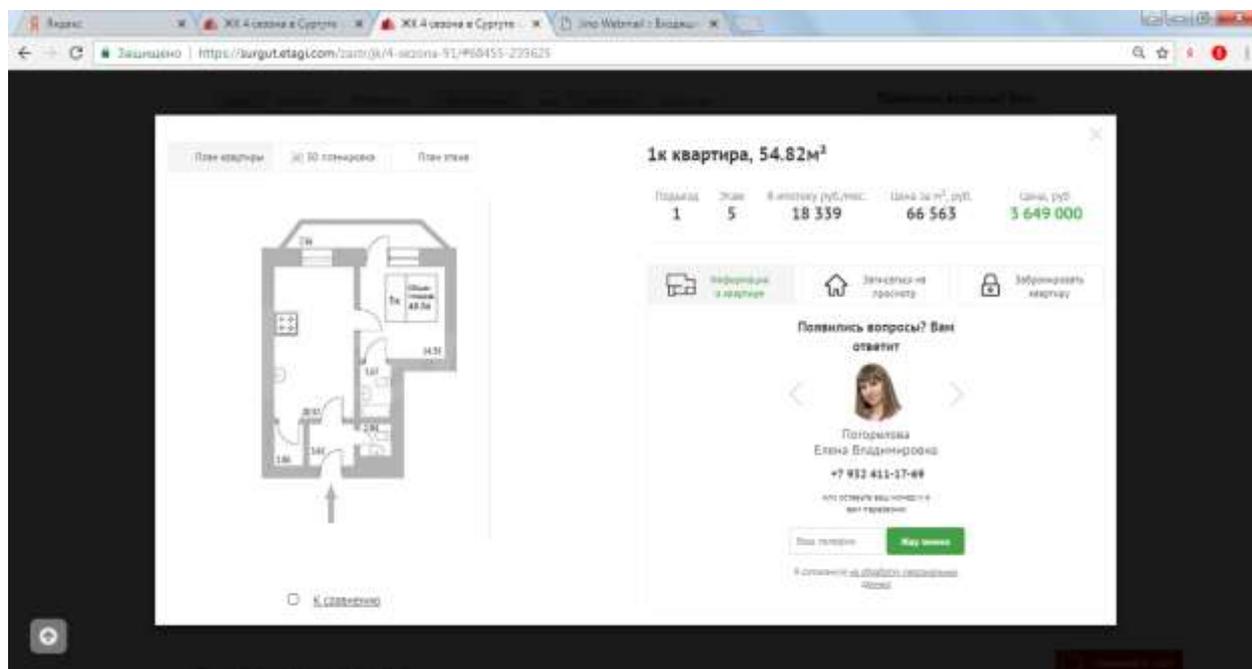
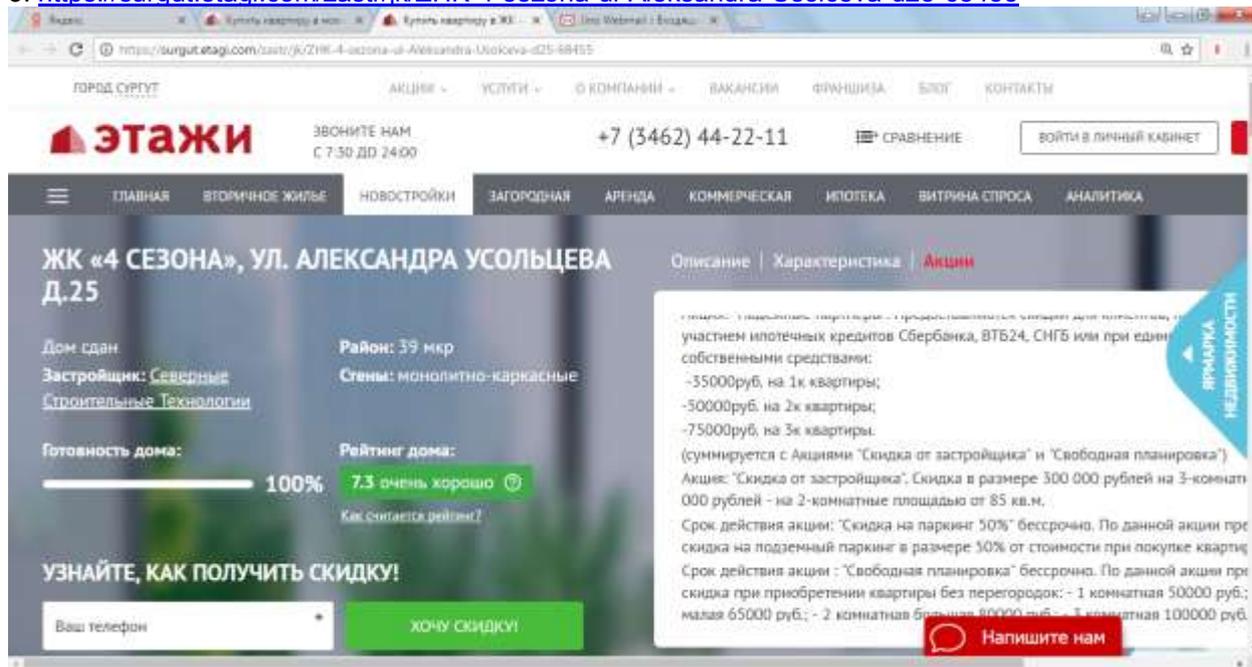
Информация о квартире | Записаться на просмотр | Забронировать квартиру

Появились вопросы? Вам ответит

Маргарита
Лилия Творчикина
+7 922 850-18-42

Ваш телефон *

3. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455>



4. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455>

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ГОР.Д. СУРГУТ АКСИОНЕРСКОЕ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ПЛАТНАЯ ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ **НОВОСТРОЙКИ** ЗАГОРОДНАЯ АРЕНДА КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА ВИТРИНА СПРОСА АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25

Дом сдан. Район: 39 мкр.
 Застройщик: Сведные Строительные Технологии. Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: 100%. Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон:

Описание | Характеристика | **Акции**

с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

- 35000руб. на 1к квартиры;
- 50000руб. на 2к квартиры;
- 75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

План квартиры | 30 планировка | План этажа

1к квартира, 54.82м²

Помещ.	Этаж	В ипотеку руб./мес.	Цена за м ² , руб.	Цена, руб.
1	7	18 767	68 114	3 734 000

Информация о квартире | Записаться на просмотр | Забронировать квартиру

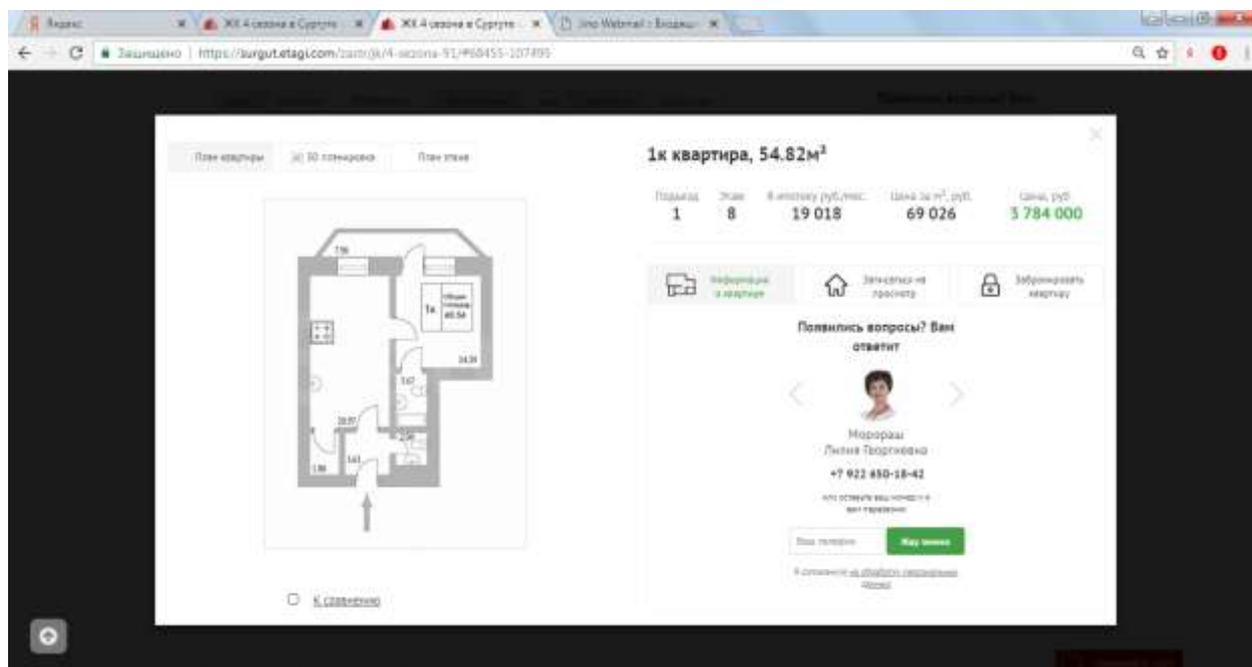
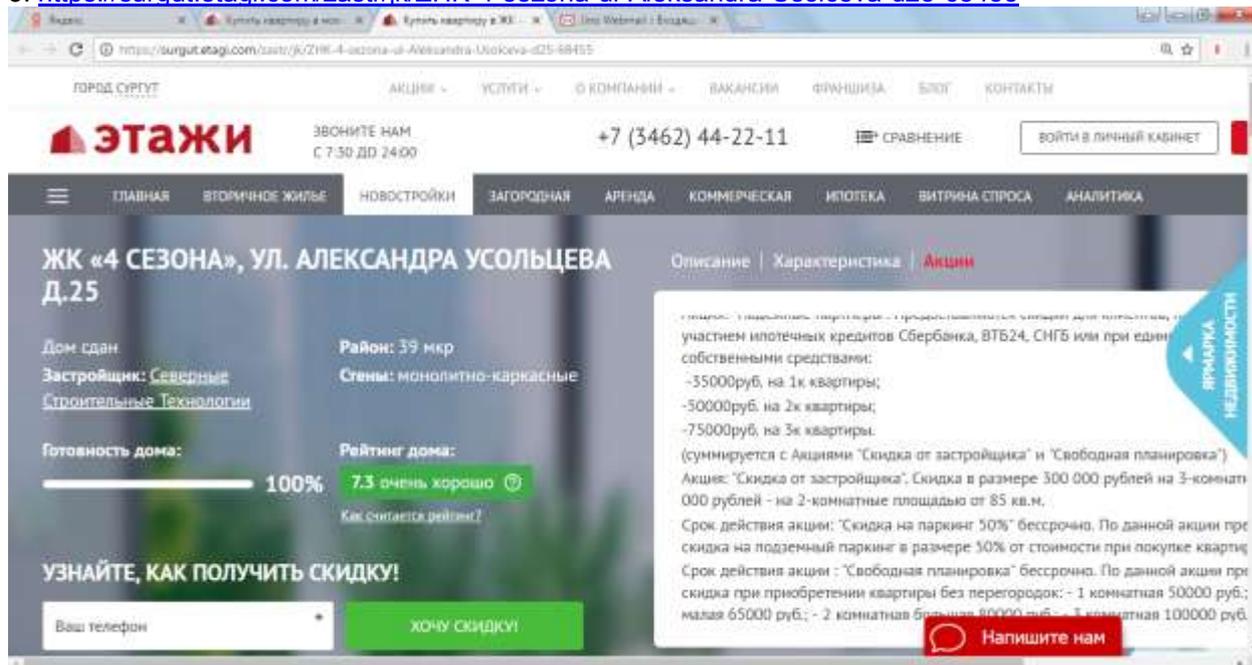
Появились вопросы? Вам ответит

Погорельова Елена Владимировна
 +7 932 411-17-66
 или оставить заявку онлайн

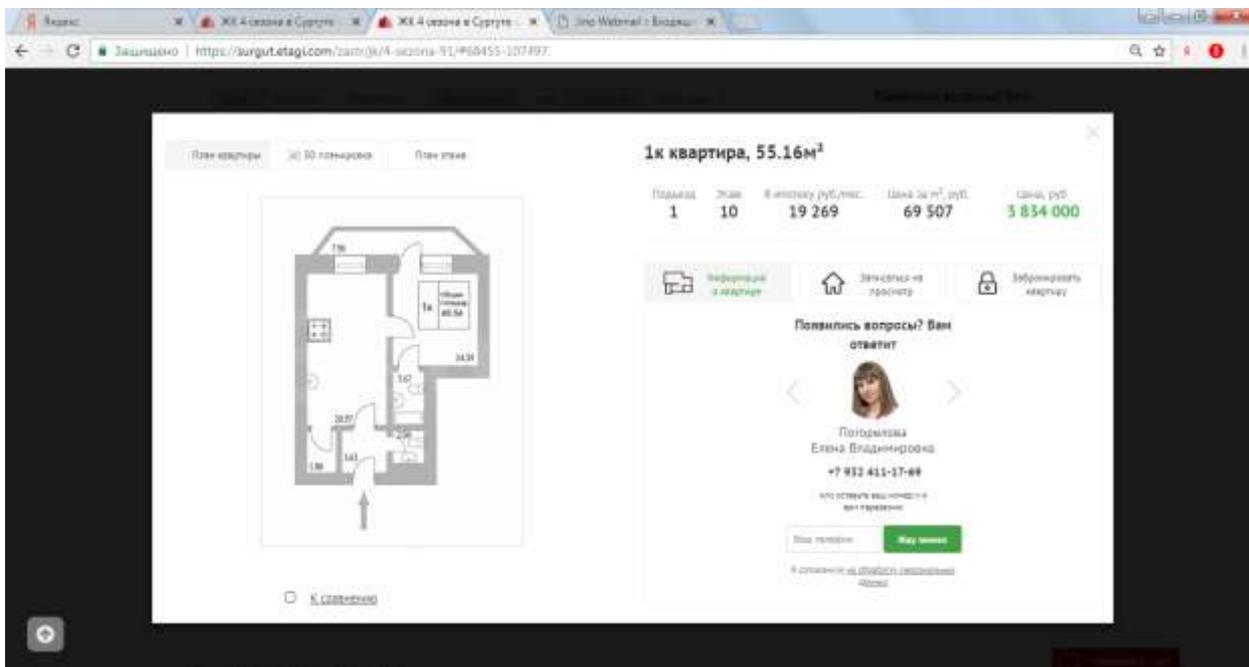
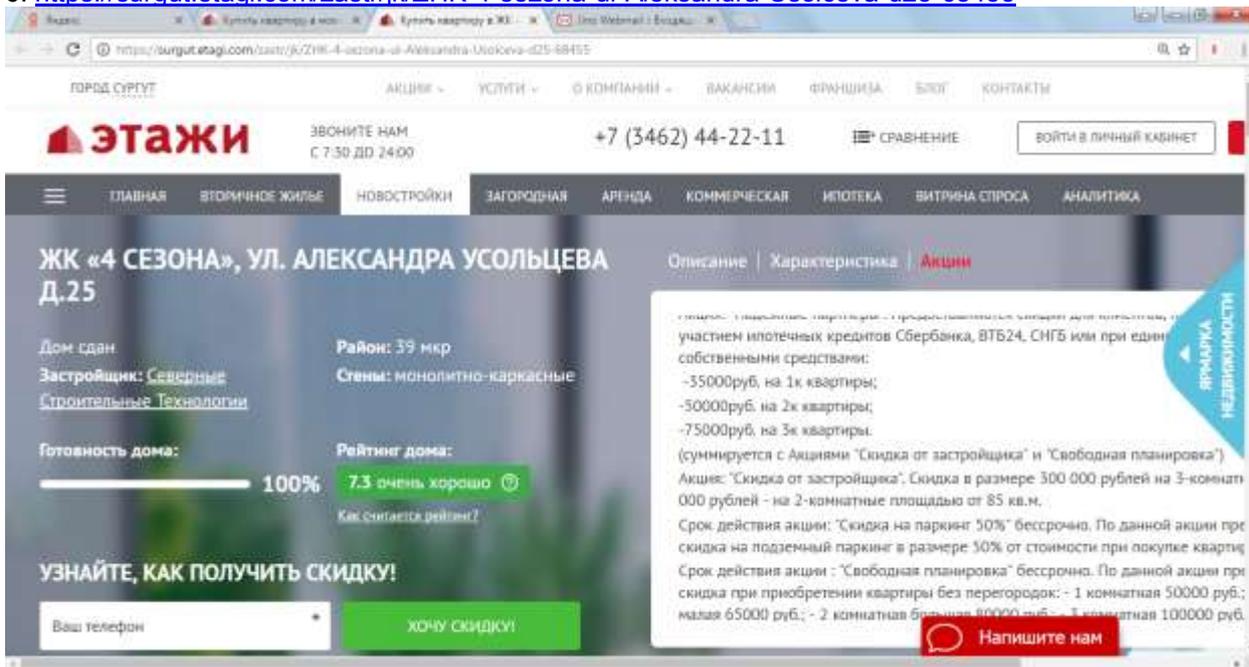
Ваш телефон:

Вопросы и ответы на вопросы

5. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455>



6. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usolceva-d25-68455>



7. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usolceva-d25-68455>

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ГОРДЕ СЕРВИС АКЦИИ УСЛУГИ О КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

СТАНДАРТНОЕ ЖИЛЬЕ НОВОСТРОЙКИ ЗАГОРОДНАЯ АРЕНДА КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА ВИТРИНА СПРОСА АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25

Дом сдан Район: 39 мкр
Застройщик: Саведные Технологии Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: 100% Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон

Описание | Характеристика | **Акции**

участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременном внесении собственных средств:

- 35000руб. на 1к квартиры;
- 50000руб. на 2к квартиры;
- 75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акции "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")

Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную квартиру площадью от 85 кв.м.

Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.

Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

1к квартира, 55.15м²

Полтава	Этаж	В ипотеку руб./мес.	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	13	19 269	69 519	3 834 000

Попались вопросы? Вам ответит

Погорькина Елена Владимировна
+7 932 411-17-66

Ваш телефон

8. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usolceva-d25-68455>

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ГОРДЕ СУРГУТ АКСИОН УСЛУГИ О КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

СТАНЦИЯ ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ НОВОСТРОЙКИ ЗАГОРОДНАЯ АРЕНДА КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА ВИТРИНА СПРОСА АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25

Дом сдан
 Район: 39 мкр
 Застройщик: Саведные Строительные Технологии
 Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: 100%
 Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон *

Описание | Характеристика | **Акции**

участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременном внесении собственных средств:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акции "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную квартиру площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

1к квартира, 55.15м²

Полтава	Этаж	Ванная, руб./мес.	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	16	20 556	74 161	4 090 000

Попались вопросы? Вам ответит

Погорькина Елена Владимировна
 +7 932 411-17-66

Ваш телефон *

Объекты анализа для двухкомнатных квартир

1. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455>

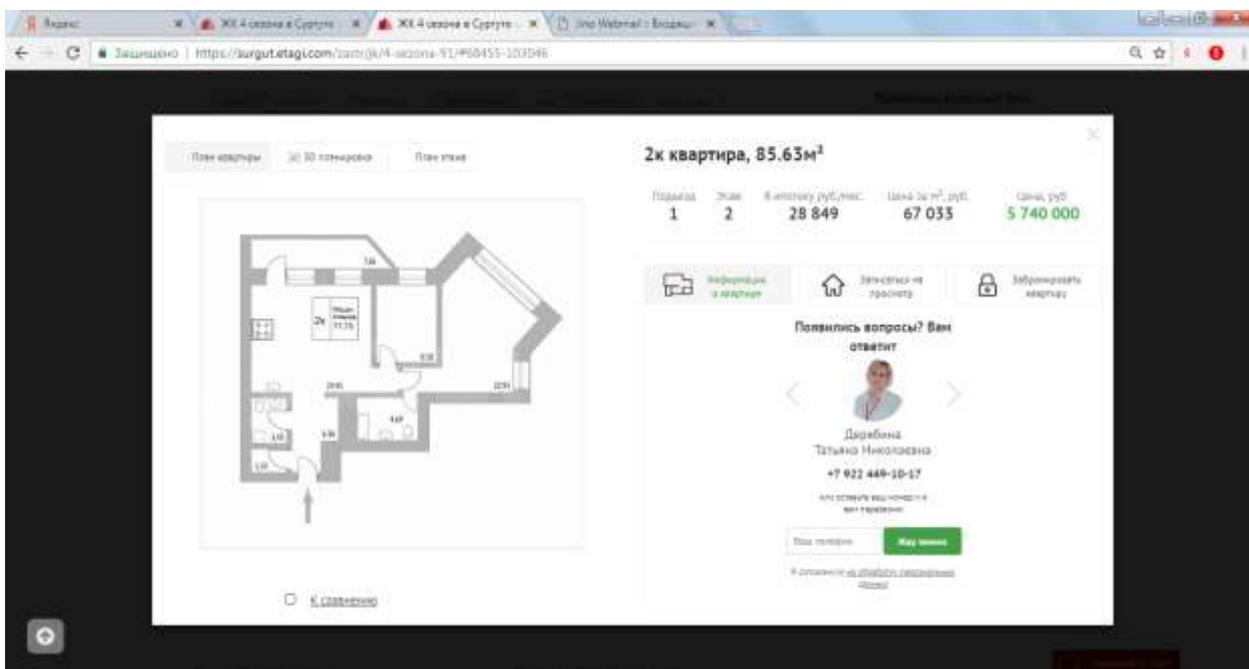
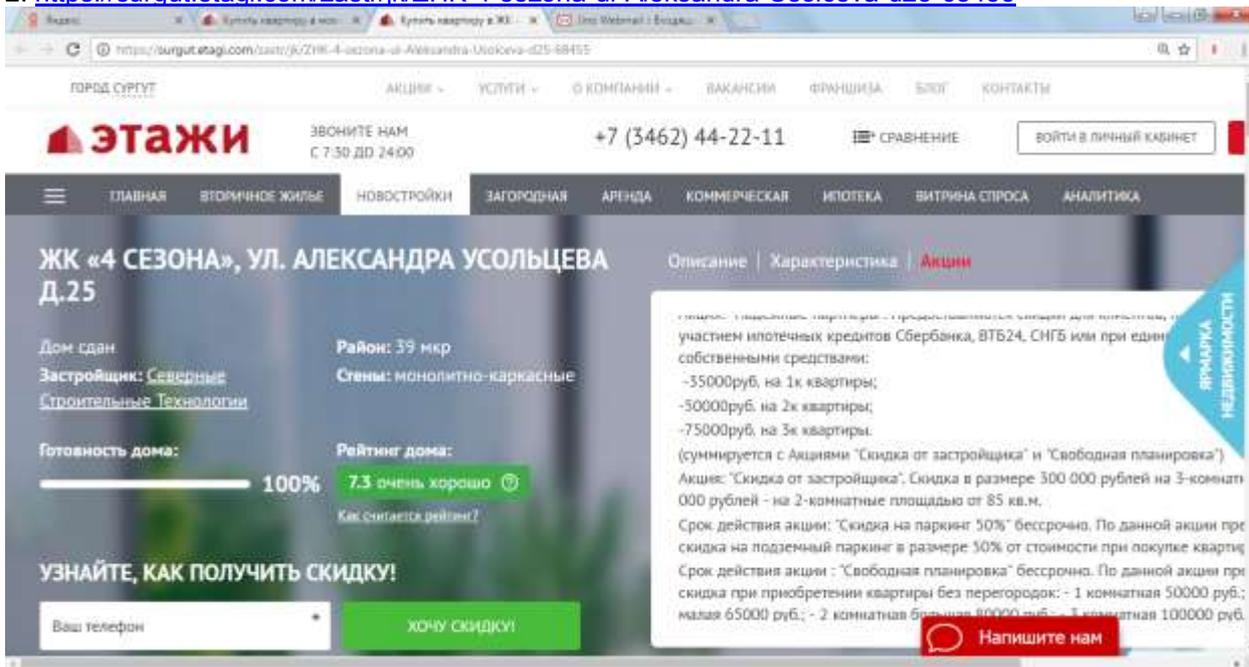
The screenshot shows the main page for the project "ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25". The header includes the company logo "Этажи" and contact information: "ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00" and "+7 (3462) 44-22-11". A navigation menu lists categories like "ГЛАВНАЯ", "ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ", "НОВОСТРОЙКИ", "ЗАГОРОДНАЯ", "АРЕНДА", "КОММЕРЧЕСКАЯ", "ИПОТЕКА", "ВИТРИНА СПРОСА", and "АНАЛИТИКА". The main content area features a progress bar for "Готовность дома" at 100% and a rating of "7.3 очень хорошо". A large green button says "ХОЧУ СКИДКУ!". To the right, there is a detailed description of the project, including information about discounts and a "Напишите нам" button.

This screenshot displays a detailed view of a "2к квартира, 71.04м²". It includes a floor plan diagram with room dimensions and a table with pricing information:

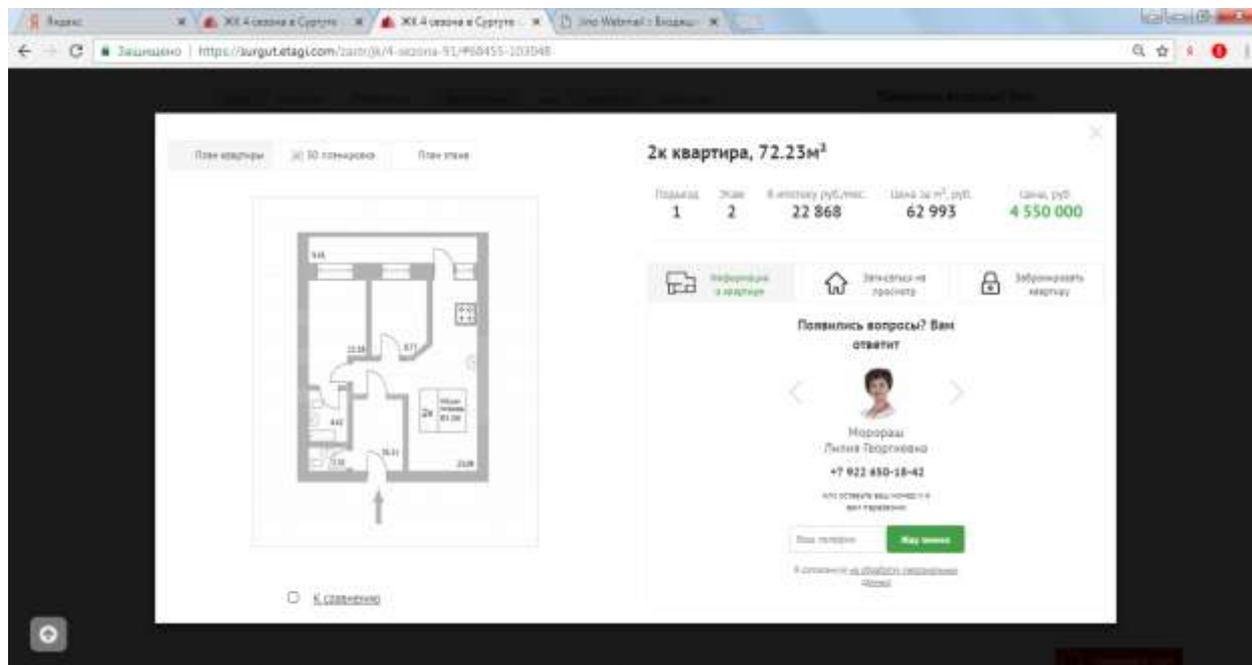
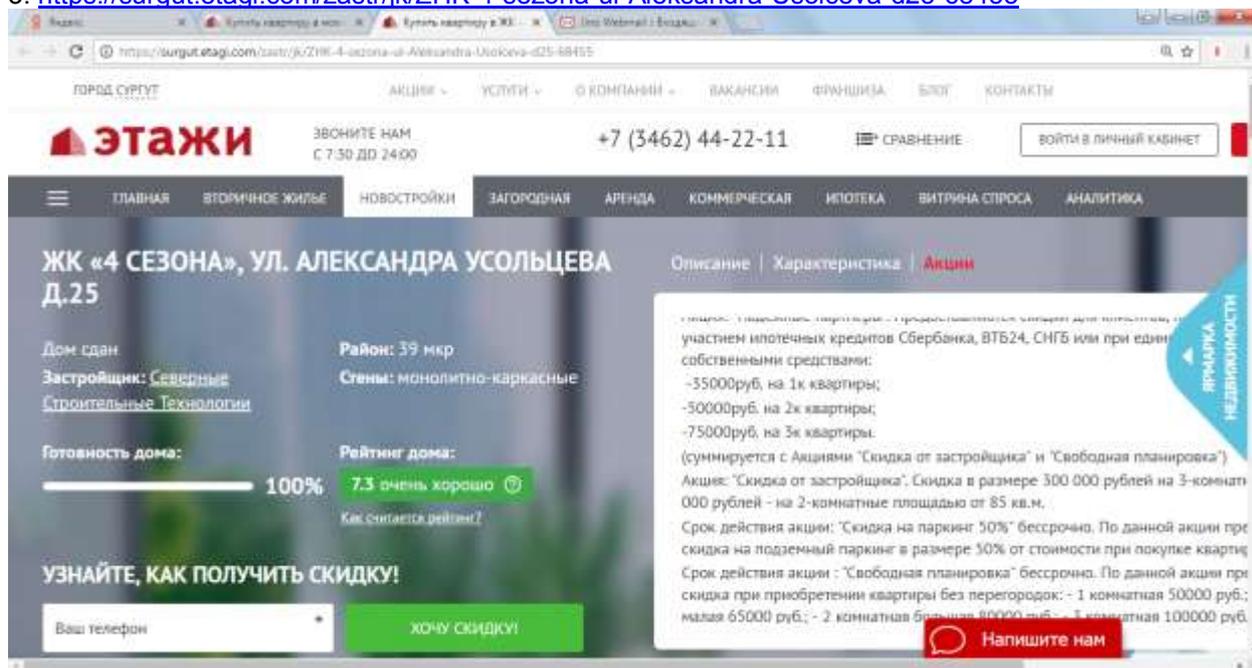
Подвал	Этаж	В ипотеку руб./мес.	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	2	22 617	63 345	4 500 000

Below the table, there are buttons for "Информация о квартире", "Зачесть на проект", and "Забронировать квартиру". A section titled "Появились вопросы? Вам ответит" features a profile for "Морошки Лилия Игоревна" with the phone number "+7 922 450-18-42". A "Написать" button is also present.

2. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455>



3. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usolceva-d25-68455>



4. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usolceva-d25-68455>

The screenshot shows the main page for the project "ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25". The header includes the Etagi logo, contact information (+7 (3462) 44-22-11), and navigation tabs for various real estate services. The main content area features a progress bar for "Готовность дома" at 100% and a house rating of 7.3. A large green button says "ХОЧУ СКИДКУ!". To the right, there is a section for "Акции" (Promotions) with details on discounts for different apartment types and conditions for receiving them. A red button at the bottom right says "Напишите нам".

This screenshot displays a detailed view of a "2к квартира, 77.32м²". On the left, there is a floor plan diagram with room labels and dimensions. On the right, a table provides pricing information:

Подъезд	Этаж	В ипотеку руб./мес.	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	4	29 551	75 530	5 840 000

Below the table, there are icons for "Информация о квартире", "Записаться на просмотр", and "Забронировать квартиру". A section titled "Появились вопросы? Вам ответит" features a profile for "Маргарита Дина Твордева" with a phone number +7 922 850-18-42 and a "Написать" button.

5. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455>

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ГОРДЕ СЕРГУТ АКСИОН УСЛУГИ О КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25

Дом сдан Район: 39 мкр
 Застройщик: Саведные Стены: монолитно-каркасные
 Строительные Технологии

Готовность дома: 100% Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон

Описание | Характеристика | **Акции**

участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременном внесении собственных средств:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акции "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную квартиру площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

2к квартира, 71.25м²

Площадь	Этаж	В ипотеку руб./мес.	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	6	22 849	63 825	4 546 250

Информация о квартире | Записаться на просмотр | Забронировать квартиру

Появились вопросы? Вам ответит

Дарьяна Тельню Николаевна
 +7 922 449-20-17

Ваш телефон

6. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455>

The screenshot shows the main page of the Etagi website for the apartment complex "ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25". The page features the Etagi logo, contact information (+7 (3462) 44-22-11), and a navigation menu. Key information includes:

- ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25**
- Дом сдан
- Застройщик: Саведные Строительные Технологии
- Готовность дома: 100%
- Район: 39 мкр
- Стены: монолитно-каркасные
- Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо

 A section titled "УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!" includes a form for a phone number and a "ХОЧУ СКИДКУ!" button. A detailed description of the project and its benefits is provided on the right side of the page.

The screenshot shows a detailed view of a 2-bedroom apartment (2к квартира, 77.32м²) on the Etagi website. The page includes a floor plan, a table with apartment details, and contact information for a real estate agent.

Полтава	Этаж	Ванная, руб./мес.	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	8	29 854	76 824	5 940 000

 The page also features a "Появились вопросы? Вам ответит" section with a photo of the agent, Marina Lykina, and her contact number: +7 922 850-28-42.

7. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usolceva-d25-68455>

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ГОРДЕ СУРГУТ АКСИОН УСЛУГИ О КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

СТАНЦИЯ ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ НОВОСТРОЙКИ ЗАГОРОДНАЯ АРЕНДА КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА ВИТРИНА СПРОСА АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25

Дом сдан
Застройщик: Саведные Строительные Технологии

Район: 39 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: 100%
Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон *

Описание | Характеристика | **Акции**

ИПРЕМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременном внесении собственных средств:
-35000руб. на 1к квартиры;
-50000руб. на 2к квартиры;
-75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акции "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную квартиру площадью от 85 кв.м.
Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.
Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

План квартиры | 3D-панорама | План этажа

2к квартира, 71.25м²

Помещ.	Этаж	В ипотеку руб./мес.	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	8	23 622	65 985	4 700 000

Информация о квартире | Записаться на просмотр | Забронировать квартиру

Появились вопросы? Вам ответит

Марина
Лялина Прокhorова
+7 922 850-18-42
или оставьте ваш номер для обратного звонка

© 2019 ООО «Этажи»

8. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usolceva-d25-68455>

ЭТАЖИ звоните нам с 7:30 до 24:00 +7 (3462) 44-22-11

АКЦИИ УСЛУГИ О КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

ГЛАВНАЯ ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ **НОВОСТРОЙКИ** ЗАГОРОДНАЯ АРЕНДА КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА ВИТРИНА СПРОСА АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25

Дом сдан
Застройщик: Саведные Строительные Технологии

Район: 39 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3** очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон *

Описание | Характеристика | **Акции**

участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременном внесении собственных средств:
-35000руб. на 1к квартиры;
-50000руб. на 2к квартиры;
-75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акции "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную квартиру площадью от 85 кв.м.
Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.
Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - малая 65000 руб.; - 2 комнатная площадью 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Налижите нам

План квартиры | 3D | 10 планировок | План этажа

2к квартира, 86.17м²

Полэтаж	Этаж	В ипотеку руб./мес.	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	10	29 854	68 934	5 940 000

Информация о квартире | Записаться на просмотр | Забронировать квартиру

Появились вопросы? Вам ответит

Погорькина Елена Владимировна
+7 932 411-17-66

Ваш телефон *

9. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455>

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ГОРДЕ СУРГУТ АКСИОНЕР УСЛУГИ О КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

СТАНДАРТНОЕ ЖИЛЬЕ НОВОСТРОЙКИ ЗАГОРОДНАЯ АРЕНДА КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА ВИТРИНА СПРОСА АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25

Дом сдан
Застройщик: Саведные Строительные Технологии

Район: 39 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: 100%
Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон *

Описание | Характеристика | **Акции**

участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременном внесении собственных средств:
-35000руб. на 1к квартиры;
-50000руб. на 2к квартиры;
-75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акции "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную квартиру площадью от 85 кв.м.
Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.
Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - малая 65000 руб.; - 2 комнатная площадью 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Налишите нам

План квартиры | 30 планировка | План этажа

2к квартира, 86.46м²

Полэтаж	Этаж	В ипотеку руб./мес.	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	13	31 615	72 750	6 290 000

Информация о квартире | Записаться на просмотр | Забронировать квартиру

Появились вопросы? Вам ответит

Погорькина Елена Владимировна
+7 932 411-17-66
или оставьте ваш номер для обратного звонка

Ваш телефон *

10. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usolceva-d25-68455>

The screenshot shows the main page of the Etagi website for the apartment complex "ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25". The page features the Etagi logo, contact information (+7 (3462) 44-22-11), and a navigation menu. Key details include:

- ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25**
- Дом сдан
- Застройщик: Саведные Строительные Технологии
- Готовность дома: 100%
- Район: 39 мкр
- Стены: монолитно-каркасные
- Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо

 A sidebar on the right lists actions:

- Скидка от застройщика: -35000руб. на 1к квартиры; -50000руб. на 2к квартиры; -75000руб. на 3к квартиры.
- Скидка от застройщика и "Свободная планировка": Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
- Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно.
- Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно.

 A form at the bottom left allows users to enter their phone number to receive a discount. A "Налишите нам" (Write to us) button is also present.

The screenshot shows a detailed view of a 2-bedroom apartment (2к квартира, 86.17м²). The page includes a floor plan, a table of apartment characteristics, and contact information for the real estate agent.

Полтава	Этаж	Ванная руб./мес.	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	22	32 618	75 316	6 490 000

 The contact information for the agent is:

- Имя: Морозов
- Фамилия: Дина Владимировна
- Телефон: +7 922 850-28-42

 The page also features a "Появились вопросы? Вам ответит" section with a photo of the agent and a "Написать" (Write) button.

11. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usolceva-d25-68455>

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ГОРЬЕ СУРГУТ АКСИОН УСЛУГИ О КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

СТАНДАРТНОЕ ЖИЛЬЕ **НОВОСТРОЙКИ** ЗАГОРОДНАЯ АРЕНДА КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА ВИТРИНА СПРОСА АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25

Дом сдан Район: 39 мкр
 Застройщик: Саведные Технологии Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%** Рейтинг дома: **7.3** очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон

Акции

участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

- 35000руб. на 1к квартиры;
- 50000руб. на 2к квартиры;
- 75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акции "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")

Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.

Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции пре скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир

Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции пре скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

План квартиры | 3D-панорама | План этажа

2к квартира, 71.09м²

Полная	Этаж	В ипотеку руб./мес.	Цена за м ² , руб.	Цена, руб.
1	23	23 476	65 707	4 671 089

Информация о квартире | Записаться на просмотр | Забронировать квартиру

Появились вопросы? Вам ответит

Марина
Лыкина
Продавец
+7 922 850-28-42

Объекты анализа для трёхкомнатных квартир

1. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455>

The screenshot shows the main page for the project "ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25". The header includes the company logo "Этажи" and contact information: "ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00" and "+7 (3462) 44-22-11". A navigation menu lists categories like "ГЛАВНАЯ", "ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ", "НОВОСТРОЙКИ", "ЗАГОРОДНАЯ", "АРЕНДА", "КОММЕРЧЕСКАЯ", "ИПОТЕКА", "ВИТРИНА СПРОСА", and "АНАЛИТИКА". The main content area features a progress bar for "Готовность дома" at 100% and a rating of "7.3 очень хорошо". A call-to-action "УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!" is present with a "ХОЧУ СКИДКУ" button. On the right, there is a "Акции" section with details on discounts and a "Напишите нам" button.

This screenshot displays a detailed view of a "3к квартира, 103.19м²". It includes a floor plan diagram on the left and a summary table on the right. The table lists: "Подвалы: 1", "Этаж: 8", "В ипотеку руб./мес.: 34 503", "Цена за м², руб.: 66 528", and "Цена, руб.: 6 865 000". Below the table, there are icons for "Информация о квартире", "Заявка на просмотр", and "Забронировать квартиру". A section titled "Появились вопросы? Вам ответит" features a photo of "Погорькова Елена Владимировна" with her phone number "+7 932 411-17-66". A "Написать отзыв" button is also visible.

2. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455>

The screenshot shows the Etagi website interface for the project "ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25". The header includes the company logo, contact information (+7 (3462) 44-22-11), and navigation links. The main content area features a large image of the building facade and a sidebar with key details: "Дом сдан", "Застройщик: Саведные Строительные Технологии", "Готовность дома: 100%", "Район: 39 мкр", "Стены: монолитно-каркасные", and "Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо". A prominent green button says "ХОЧУ СКИДКУ!". To the right, there is a section for "Акции" (Promotions) with details on discounts for different apartment types and conditions for use.

This screenshot displays a detailed view of a "3к квартира, 103.94м²". On the left, there is a floor plan diagram with room labels. On the right, a table provides pricing information:

Полэтаж	Этаж	В ипотеку руб./мес.	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	10	36 011	68 934	7 165 000

Below the table, there are buttons for "Информация о квартире", "Записаться на просмотр", and "Забронировать квартиру". A section titled "Появились вопросы? Вам ответит" features a profile of a real estate agent, Марина Дина Творчикина, with her contact number +7 922 850-28-42 and a "Написать" button.

3. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usolceva-d25-68455>

The screenshot shows the main page of the Etagi website for the apartment complex "ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25". The page features the Etagi logo, contact information (+7 (3462) 44-22-11), and a navigation menu. Key information includes:

- ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25**
- Дом сдан
- Застройщик: Саведные Строительные Технологии
- Район: 39 мкр
- Стены: монолитно-каркасные
- Готовность дома: 100%
- Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо

 A section titled "УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!" includes a form for a phone number and a "ХОЧУ СКИДКУ!" button. A detailed description of the offer is provided, including discounts on parking and free floor plan options.

The screenshot shows a detailed view of a 3-bedroom apartment (3к квартира, 103.36м²). The page includes a floor plan, a table with apartment details, and contact information for a real estate agent.

Полтава	Этаж	Ванная, руб./мес.	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	14	33 675	64 822	6 700 000

 The contact information for the agent, Marina Lyayeva, includes a phone number: +7 922 850-18-42.

4. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455>

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ГОРДЕ СУРГУТ АКСИОНЕР УСЛУГИ О КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

СТАНЦИЯ ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ НОВОСТРОЙКИ ЗАГОРОДНАЯ АРЕНДА КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА ВИТРИНА СПРОСА АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25

Дом сдан
 Район: 39 мкр
 Застройщик: Саведные
 Стены: монолитно-каркасные
 Строительные Технологии

Готовность дома: 100%
 Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон *

Описание | Характеристика | **Акции**

участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременном внесении собственных средств:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акции "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную квартиру площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

План квартиры | 3к | 10 комнат | План этажа

3к квартира, 103.36м²

Полтава	Этаж	В ипотеку (руб./мес.)	Цена за м ² , руб.	Цена, руб.
1	15	33 422	64 338	6 650 000

Информация о квартире | Записаться на просмотр | Забронировать квартиру

Появились вопросы? Вам ответит

Маргарита
 Дина Твордева
 +7 922 850-28-42

Ваш телефон *

5. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455>

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

АКЦИИ УСЛУГИ О КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

СТАНДАРТ

ГЛАВНАЯ ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ НОВОСТРОЙКИ ЗАГОРОДНАЯ АРЕНДА КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА ВИТРИНА СПРОСА АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25

Дом сдан
Застройщик: Саведные Строительные Технологии

Район: 39 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: 100%

Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон *

Описание | Характеристика | **Акции**

участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременном внесении собственных средств:
-35000руб. на 1к квартиры;
-50000руб. на 2к квартиры;
-75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акции "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную квартиру площадью от 85 кв.м.
Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.
Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Налишите нам

План квартиры | 3к | 103.36 м² | План этажа

3к квартира, 103.36м²

Полтава	Этаж	В ипотеку руб./мес.	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	17	33 925	65 306	6 750 000

Информация о квартире | Записаться на просмотр | Забронировать квартиру

Появились вопросы? Вам ответит

Морозов
Людмила Владимировна
+7 922 850-28-42

Ваш телефон *

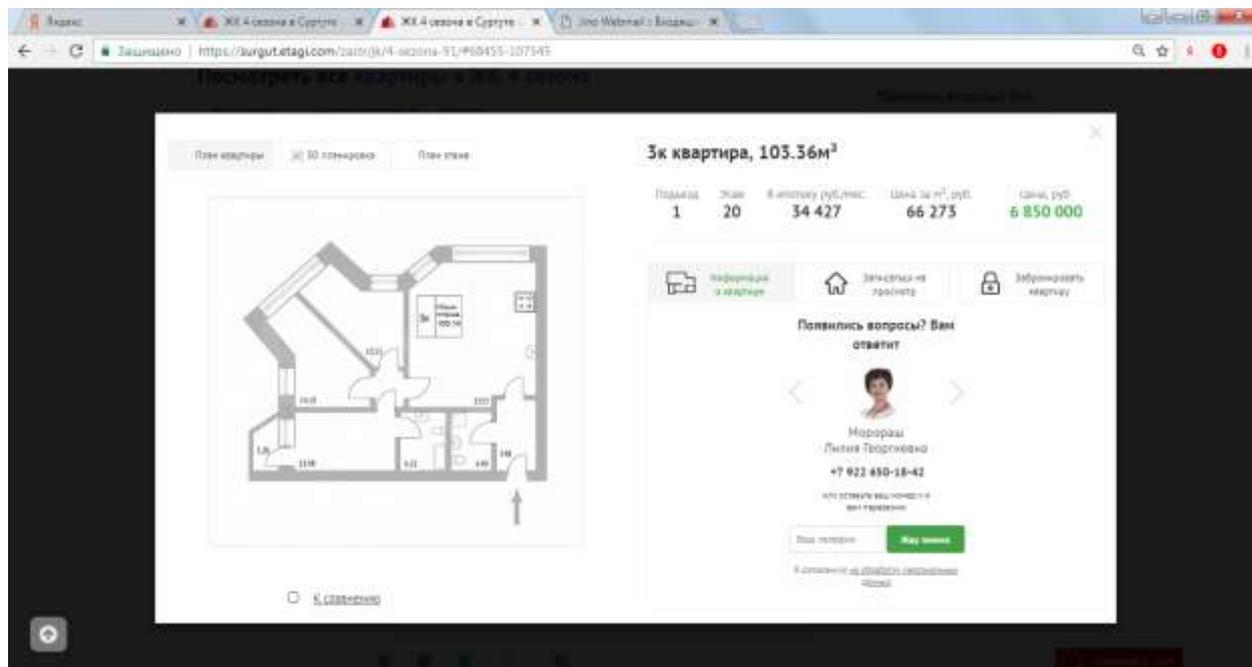
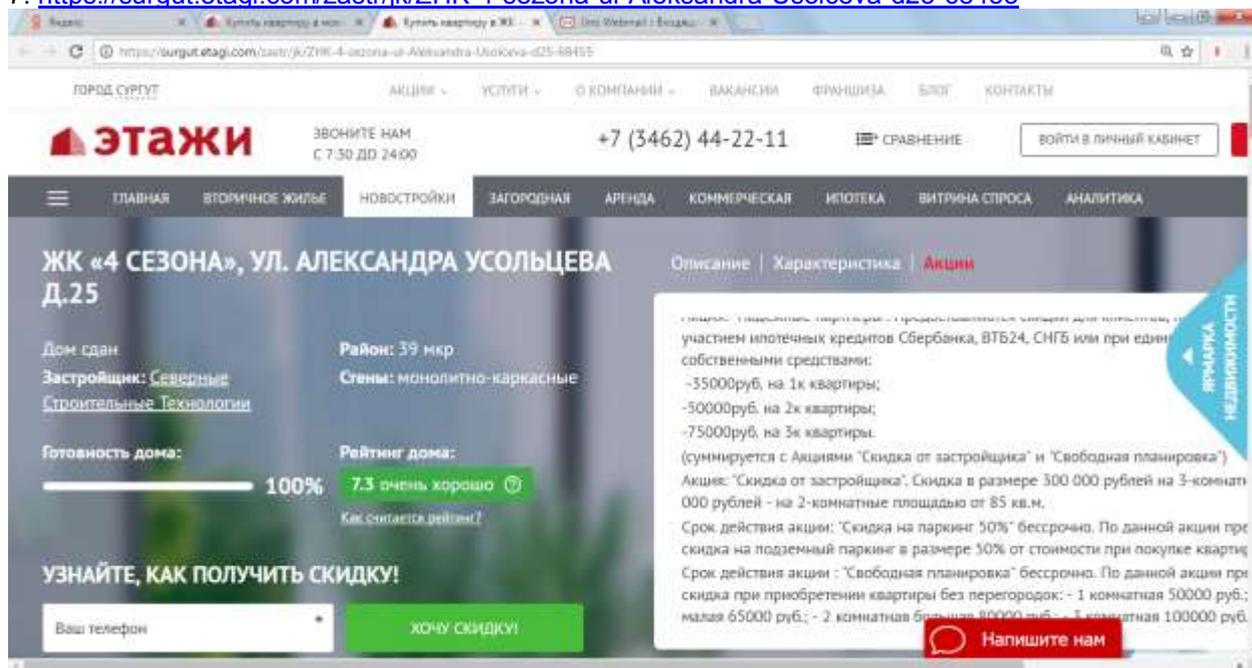
6. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455>

The screenshot shows the Etagi website interface for the project "ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25". The header includes the company logo, contact information (+7 (3462) 44-22-11), and navigation links. The main content area features a project overview with a 100% completion bar and a rating of 7.3. A sidebar on the right lists promotional actions, including discounts on parking and free floor plans. A "ХОЧУ СКИДКИ" button is visible at the bottom.

This screenshot displays a detailed view of a 3-room apartment (3к квартира, 103.94м²). It includes a floor plan diagram on the left and a table of apartment characteristics on the right. The table lists 18 rooms, a total area of 35,181 sq.m, and a price of 7,000,000 rubles. A contact card for a real estate agent is also shown.

Помещ.	Этаж	Вместимость, руб./мес.	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	18	35 181	67 347	7 000 000

7. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usolceva-d25-68455>



8. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455>

The screenshot shows the main page of the Etagi website for the apartment complex "ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25". The page features the Etagi logo, contact information (+7 (3462) 44-22-11), and a navigation menu. The main content area includes a description of the project, a progress bar for house readiness (100%), and a rating of 7.3. A prominent green button says "ХОЧУ СКИДКУ!" (I want a discount!). To the right, there is a section for "Акции" (Promotions) with details on discounts and terms.

The screenshot shows a detailed view of a 3-bedroom apartment (3к квартира, 103.94м²). On the left, there is a floor plan diagram. On the right, a table provides key statistics:

Полэтаж	Этаж	Ванная (руб./мес.)	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	20	35 435	67 828	7 050 000

Below the table, there are buttons for "Информация о квартире", "Записаться на просмотр", and "Забронировать квартиру". A section titled "Появились вопросы? Вам ответит" features a profile of a real estate agent, Mariana Lykina, with her contact number +7 922 850-28-42.

9. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usolceva-d25-68455>

The screenshot shows the main page of the Etagi website for the apartment complex "ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25". The page features the Etagi logo, contact information (+7 (3462) 44-22-11), and a navigation menu. The main content area includes a description of the project, a progress bar for house readiness (100%), and a rating of 7.3. A prominent green button says "ХОЧУ СКИДКУ!". To the right, there is a section for "Акции" (Promotions) with details on discounts and terms.

The screenshot shows a detailed view of a 3-bedroom apartment (3к квартира, 103.94м²). On the left, there is a floor plan diagram. On the right, a table provides key statistics:

Подъезд	Этаж	В ипотеку руб./мес.	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	21	35 435	67 828	7 050 000

Below the table, there are buttons for "Информация о квартире", "Записаться на просмотр", and "Забронировать квартиру". A section titled "Появились вопросы? Вам ответит" features a profile of a real estate agent, Marina Lykina, with her contact number +7 922 850-18-42.

10. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usolceva-d25-68455>

The screenshot shows the website for the real estate project "ЖК «4 СЕЗОНА»". The header includes the company logo "Этажи" and contact information: "ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00" and phone number "+7 (3462) 44-22-11". The navigation menu includes "ГЛАВНАЯ", "ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ", "НОВОСТРОЙКИ", "ЗАГОРОДНАЯ", "АРЕНДА", "КОММЕРЧЕСКАЯ", "ИПОТЕКА", "ВИТРИНА СПРОСА", and "АНАЛИТИКА". The main content area features the project name "ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25". It lists "Дом сдан", "Застройщик: Саведные Строительные Технологии", and "Готовность дома: 100%". The location is "Район: 39 мкр" and "Стены: монолитно-каркасные". A rating of "7.3 очень хорошо" is displayed. A section titled "УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!" includes a form for a phone number and a "ХОЧУ СКИДКУ" button. A detailed description of the project and its benefits is provided on the right side.

The screenshot shows a detailed view of a "3к квартира, 103.94м²". It includes a floor plan diagram on the left and a pricing table on the right. The pricing table is as follows:

Подвал	Этаж	В ипотеку (руб./мес.)	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	22	35 684	68 309	7 100 000

Below the table, there are buttons for "Информация о квартире", "Записаться на просмотр", and "Забронировать квартиру". A section titled "Появились вопросы? Вам ответит" features a profile for "Маргарита Давидовна" with the phone number "+7 922 850-28-42".

11. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usolceva-d25-68455>

ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25

Дом сдан
 Район: 39 мкр
 Застройщик: Саведные
 Стены: монолитно-каркасные
 Строительные Технологии

Готовность дома: **100%**
 Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон * **ХОЧУ СКИДКУ!**

Акции:

- участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:
 - 35000руб. на 1к квартиры;
 - 50000руб. на 2к квартиры;
 - 75000руб. на 3к квартиры.
- (суммируется с Акции "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
- Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
- Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции пре скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
- Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции пре скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Налишите нам

3к квартира, 103.36м²

Подвал	Этаж	В ипотеку руб./мес.	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	22	34 679	66 757	6 900 000

Появились вопросы? Вам ответит

Маргарита
 Дина Твордкова
 +7 922 850-28-42

Ваш телефон * **Хочу скидку!**

12. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usolceva-d25-68455>

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ГОРДЕ СУРГУТ АКСИОН УСЛУГИ О КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

СТАНДАРТНОЕ ЖИЛЬЕ НОВОСТРОЙКИ ЗАГОРОДНАЯ АРЕНДА КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА ВИТРИНА СПРОСА АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25

Дом сдан
 Район: 39 мкр
 Застройщик: Саведные Строительные Технологии
 Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: 100%
 Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон *

Описание | Характеристика | **Акции**

участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременном внесении собственных средств:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акции "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную квартиру площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.

Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - малая 65000 руб.; - 2 комнатная площадью 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

План квартиры | 3к | 103.94 м² | План этажа

3к квартира, 103.94м²

Полтава	Этаж	Вместимость, руб./мес.	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	23	35 935	68 790	7 150 000

Информация о квартире | Записаться на просмотр | Забронировать квартиру

Появились вопросы? Вам ответит

Морозов Дина Владимировна
 +7 922 850-28-42

Ваш телефон *

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

ЭРОНУМЕРОВАНО
 _____ листка
 гос. регистратор
 Кулишенко О.В.

Уполномоченный Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
исполняет обязанности государственного регистратора
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1. Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1. 1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 3
19 апреля 2018г.			
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1644		
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101025		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.03.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Александра Усольцева, д.25, кв.24		
Площадь, кв.м:	78,3		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположен помещение, машино-место:	Этаж №1		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	4296471,04		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:10:0101025:1496		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилого помещения специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям введеного дома социального использования или введеного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"		
Собные отметки:	данные отсутствуют		
Получитель выписки:	Минишин Ирина Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Александрия 6-10", ИНН: 5091046621		

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
 РЕГИСТРАТОР



полное наименование должности:	подпись:	инициалы, фамилия
--------------------------------	----------	-------------------

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

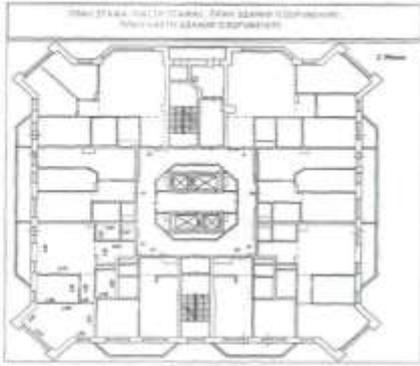
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2. 1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 3
19 апреля 2018г.			
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1644		
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Александрия 6-10", ИНН: 5091046621, ОГРН: 1128601001506
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность 86:10:0101025:1644-06/056-2018-1 19.04.2018 16:39:48
3.	Документы-основания	3.1.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 86-рп6310000-116-2015, Выдача 31.12.2015 Администрация города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа-Югры
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрированы	
5.	Сведения и история решений об отмене объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



полное наименование должности:	подпись:	инициалы, фамилия
--------------------------------	----------	-------------------

Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План размещения оборудования, инженерных сетей на этаже (план этажа)

Получатель или объекта недвижимости		
Лист №1 Листы 5	Всего листов раздела 5.1	Всего разделов 5
19 апреля 2019г.		
Кадастровый номер:	66:10:0101023:1044	
Кадастровый номер:	66:10:0101023:1044	
	Номер этажа (этажей):	1
		
Масштаб: 1	Условные обозначения:	
полное наименование документа	подпись	инициалы, фамилия



РОНУМЕРОВАНО
листак
ос. регистратор
Кутишенко О.В.

Уполномоченный Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу Югра
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Лист №1 Лист 1

Понимание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 3
19 апреля 2018г.			
Кадастровый номер:	86:10:0101025-1496		
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101025		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.03.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольева, д.25, кв.28		
Площадь, кв.м:	46,7		
Назначение:	Жилые помещения		
Назначение:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №5		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	2509078,92		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:10:0101025-1496		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для общего пользования, жилым помещениям в составе многоквартирного дома, к жилым помещениям в составе многоквартирного дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Миниона, Ирина Александровна (представитель правообладателя), Правильная: Общество с ограниченной ответственностью "Александр 6-10", ИНН: 860104621		

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
РЕГИСТРАТОР

полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия
--------------------------------	---------	-------------------



Лист №2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Понимание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 3
19 апреля 2018г.			
Кадастровый номер:	86:10:0101025-1496		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Александр 6-10", ИНН: 860104621, ОГРН: 7128601901506
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:10:0101025-1496-86/056/2018-1 19.04.2018 16:48:55
3	Документы-основания:	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 86-сб/6310000-176-2013, Выдан 11.12.2013 Администрация города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа Югры
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения и наличие решения об отъеме объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимости в силу закона отчуждения третьим лицам, органы:	данные отсутствуют	

полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия
--------------------------------	---------	-------------------



Рисунок 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, занимающих часть из этажа (далее - этаж)

Помещение			
код объекта недвижимости			
Диск №1, Рисунок 5	Всего листов рисунка 5. 1	Всего рисунков 2	Всего листов выписки 3
19 апреля 2018г.			
Кадастровый номер		№: 50:01:01025:1658	
Кадастровый номер		Номер этажа (этажей)	
№: 50:01:01025:1658		3	

План этажа (часть этажа). План дворовой территории.
Помещения: 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399,

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу Югра
подпись государственного органа регистрации недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Листов 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1-2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
11 июля 2018г.			
Кадастровый номер:	86.10.0101025.1687		
Номер кадастрового квартала:	86.10.0101025		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.03.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Александра Усольцева, д 25, кв 37		
Площадь, м²:	100,8		
Назначение:	Жилое		
Назначение:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположена единица, машино-место:	Этаж №0		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	5415742,08		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86.10.0101025.1496		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Иные разрешенные использования:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	дата
Государственный регистратор			2018.07.11

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1-2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
11 июля 2018г.			
Кадастровый номер:	86.10.0101025.1687		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере:	кадастровые сведения совпадают с кадастровым номером 86.10.0101025.1687		
Сведения об отнесении жилого помещения к ипотечному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения для записи раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Минилен Ирина Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Александр 6-10", ИНН: 8601046621		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	дата
Государственный регистратор			2018.07.11

Лист № 2

Выданы в 8-м отделении государственного регистрационного центра по регистрации недвижимости и архивированном архиве в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации

Информация об объекте недвижимости	
Лист № 1 Лист № 2	Лист № 3 Лист № 4
Лист № 1 Лист № 2	
Лист № 3 Лист № 4	
Лист № 5 Лист № 6	
Лист № 7 Лист № 8	
Лист № 9 Лист № 10	
Лист № 11 Лист № 12	
Лист № 13 Лист № 14	
Лист № 15 Лист № 16	
Лист № 17 Лист № 18	
Лист № 19 Лист № 20	
Лист № 21 Лист № 22	
Лист № 23 Лист № 24	
Лист № 25 Лист № 26	
Лист № 27 Лист № 28	
Лист № 29 Лист № 30	
Лист № 31 Лист № 32	
Лист № 33 Лист № 34	
Лист № 35 Лист № 36	
Лист № 37 Лист № 38	
Лист № 39 Лист № 40	
Лист № 41 Лист № 42	
Лист № 43 Лист № 44	
Лист № 45 Лист № 46	
Лист № 47 Лист № 48	
Лист № 49 Лист № 50	
Лист № 51 Лист № 52	
Лист № 53 Лист № 54	
Лист № 55 Лист № 56	
Лист № 57 Лист № 58	
Лист № 59 Лист № 60	
Лист № 61 Лист № 62	
Лист № 63 Лист № 64	
Лист № 65 Лист № 66	
Лист № 67 Лист № 68	
Лист № 69 Лист № 70	
Лист № 71 Лист № 72	
Лист № 73 Лист № 74	
Лист № 75 Лист № 76	
Лист № 77 Лист № 78	
Лист № 79 Лист № 80	
Лист № 81 Лист № 82	
Лист № 83 Лист № 84	
Лист № 85 Лист № 86	
Лист № 87 Лист № 88	
Лист № 89 Лист № 90	
Лист № 91 Лист № 92	
Лист № 93 Лист № 94	
Лист № 95 Лист № 96	
Лист № 97 Лист № 98	
Лист № 99 Лист № 100	

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР



Исполнитель: ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР	Место: Москва	Подпись: Иванов И.И.
---	---------------	-----------------------------

Лист № 7

Выданы в 8-м отделении государственного регистрационного центра по регистрации недвижимости и архивированном архиве в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации

Информация об объекте недвижимости	
Лист № 1 Лист № 2	Лист № 3 Лист № 4
Лист № 1 Лист № 2	
Лист № 3 Лист № 4	
Лист № 5 Лист № 6	
Лист № 7 Лист № 8	
Лист № 9 Лист № 10	
Лист № 11 Лист № 12	
Лист № 13 Лист № 14	
Лист № 15 Лист № 16	
Лист № 17 Лист № 18	
Лист № 19 Лист № 20	
Лист № 21 Лист № 22	
Лист № 23 Лист № 24	
Лист № 25 Лист № 26	
Лист № 27 Лист № 28	
Лист № 29 Лист № 30	
Лист № 31 Лист № 32	
Лист № 33 Лист № 34	
Лист № 35 Лист № 36	
Лист № 37 Лист № 38	
Лист № 39 Лист № 40	
Лист № 41 Лист № 42	
Лист № 43 Лист № 44	
Лист № 45 Лист № 46	
Лист № 47 Лист № 48	
Лист № 49 Лист № 50	
Лист № 51 Лист № 52	
Лист № 53 Лист № 54	
Лист № 55 Лист № 56	
Лист № 57 Лист № 58	
Лист № 59 Лист № 60	
Лист № 61 Лист № 62	
Лист № 63 Лист № 64	
Лист № 65 Лист № 66	
Лист № 67 Лист № 68	
Лист № 69 Лист № 70	
Лист № 71 Лист № 72	
Лист № 73 Лист № 74	
Лист № 75 Лист № 76	
Лист № 77 Лист № 78	
Лист № 79 Лист № 80	
Лист № 81 Лист № 82	
Лист № 83 Лист № 84	
Лист № 85 Лист № 86	
Лист № 87 Лист № 88	
Лист № 89 Лист № 90	
Лист № 91 Лист № 92	
Лист № 93 Лист № 94	
Лист № 95 Лист № 96	
Лист № 97 Лист № 98	
Лист № 99 Лист № 100	

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР



Исполнитель: ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР	Место: Москва	Подпись: Иванов И.И.
---	---------------	-----------------------------

Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение: вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 2:	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
17 мая 2018г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101025:1783	
1	Приобретатель (оргоприобретатель):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Александр 5-10", ИНН: 8601046021, ОГРН: 1126601001506
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность №6-86/001-86/001/021/2016-336/1 29.03.2016 14:41:34
3	Документы-основания:	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 86-р/0631/0000-1/16-2015, Выдан 31.12.2015 Администрации города Сургуля. Ханты-Мансийского автономного округа-Югры
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об аресте объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
РЕГИСТРАТОР**



подпись: наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
---------------------------------	---------	-------------------

Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План размещения помещений, машино-места на этаже (этажи)

Помещение: вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 5:	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
17 мая 2018г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101025:1783	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
86:10:0101025:1783		21	
Масштаб: 1:500			
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР			
подпись: наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
Управление государственной регистрации недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 из 3

Помещение на объекте недвижимости			
Лист №1. Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
17 мая 2018г.			
Кадастровый номер:	86:08:0101025:1796		
Номер кадастрового квартала:	86:08:0101025		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.03.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 86-86/003-86/003-027-2016-301		
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольева, д.75, кв.106		
Помещение, №2	78.3		
Назначение:	Жилые помещения		
Назначение:	квартира		
Номер, этаж, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж 8/23		
Вид жилого помещения	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.	4290871,08		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:08:0101025:1498		
Планы разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об обеспечении жилого помещения к определенному виду жилого помещения специально предназначенного жилищного фонда, в котором помещения являются домами социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальны"		
Объект обременен:	данные отсутствуют		
Получитель выписки:	Минкина Ирина Александровна, индивидуальный предприниматель, ИНН: 8601046671, Место рождения: 08.08.1986, ОГРН: 5027000034, ОГРНИП: 5027000034, ОГРП: 5027000034, ОГРП: 5027000034, ОГРП: 5027000034		

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
РЕГИСТРАТОР



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение на объекте недвижимости			
Лист №1. Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
17 мая 2018г.			
Кадастровый номер:	86:08:0101025:1796		
1	Привлеченность (привлеченность)	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Александря 6-10", ИНН: 8601046671, ОГРН: 1178601001506
2	Инд. номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-86/003-86/003-027-2016-301/1 28.03.2016 13:08:00
3	Дополнительные сведения	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 86-04/003/0000-116-2015, Выдан: 11.12.2015, Администрация города Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограниченное право собственности в силу закона или договора третьими лицами:	данные отсутствуют	

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
РЕГИСТРАТОР



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Раздел 1

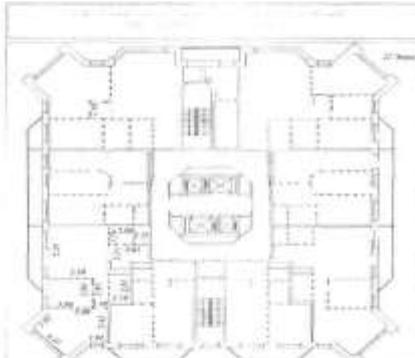
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План размещения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение
над объектом недвижимости

Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

17 мая 2018г.

Кадастровый номер:	86.10.0101025.1796
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
86.10.0101025.1796	22



Масштаб 1: **ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР** Условные обозначения

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Уполномоченный Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре
Исполнительный директор

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
над объектом недвижимости

Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

5 мая 2018г.

Кадастровый номер:	86.10.0101025.2104
Номер кадастрового квартала:	86.10.0101025
Дата присвоения кадастрового номера:	24.01.2017
Работ присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Александра Усольцева, д 19, кв 22
Площадь, м2:	77,8
Назначение:	Жилые помещения
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположен помещени, машино-место:	Этаж №4
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	4185360,04
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86.10.0101025.1985
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома специального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получить выписку:	Миниатюра Иреда Александровича (представитель приобретателя), Приобретатель: Общество с ограниченной ответственностью "Александр Б-ЮР", ИНН: 8601048621

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №1 Листов 2	Всего листов раздела 2.1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 3
5 мая 2018г.		Кадастровый номер: 86.10.0101025.2104	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Александр 6-10", ИНН: 860104621, ОГРН: 112861001506	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	3.1	Собственность, 86.10.0101025.2104-86/056/2018-1 05.05.2018 16:14:33	
3. Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 86-п/831.0000-106-2016, Выдан 28.12.2016 Администрацией города Сургуля Ханты-Мансийского автономного округа-Югры	
4. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии раздела об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют		

Подпись инициатора сделки	подпись	инициалы, фамилия	ВЕРЕСОВА И В
---------------------------	---------	-------------------	--------------



Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План размещения помещения, земельного участка на этаже (полное этажа)

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №1 Листов 5	Всего листов раздела 5.1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 3
5 мая 2018г.		Кадастровый номер: 86.10.0101025.2104	
Кадастровый номер	Номер этажа (этажей)		
86.10.0101025.2104	4		
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Подпись инициатора сделки	подпись	инициалы, фамилия	ВЕРЕСОВА И В







АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

«КАДАСТР-ОЦЕНКА»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

ИНН/КПП 7702372098/770901001

ОГРН 1097799045520

109004, МОСКВА, ТЕТЕРИНСКИЙ ПЕР., 16

Тел. (495) 989-23-59; (495) 915-06-76

E-mail: office@kadastr-ocenka.ru

npkadastr-ocenka@mail.ru

Членам Ассоциации оценщиков
«Кадастр-оценка»

№ 01-1438/16 от «19» декабря 2016 г.
Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»

УВЕДОМЛЕНИЕ

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

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

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

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

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

Директор
Ассоциации «Кадастр-оценка»



А.Р. Филимошин

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



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС № 170005 - 035 - 000239
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

Страхователь: Попов Игорь Александрович
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Маяковского, д.7/9, кв. 1А
Паспорт РФ 11 02 831577
Выдан (когда, кем): 22.01.2003 г., отделом внутренних дел г. Мирный Архангельской 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-1 № 608624
Дата выдачи: 03.07.2010 г.
Выдан (кем): Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова

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 признанный 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.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
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.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
С условиями страхования ознакомлен и согласен.	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков
	Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна
_____/И.А.Попов/	Доверенность № 02-15/500/17-с от 26.11.2017 г.
	Телефон: 737-03-30, доб. 198
	_____/О.А.Аракелова/
	М.П.
	Полис оформил: _____ А.В.

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>СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p>  <p>/Г.Р.Зорьева/ М.П.</p> <p>Полис оформил: Юлюк А.И. Дата выдачи полиса: 05.12.2017 г.</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций»</p> <p>Генеральный директор</p>  <p>/Р.С.Луценко/ М.П.</p>
---	---

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью

135 (Сто тридцать пять) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

