

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Гилберт Инвест»



м.п.

Е. Н. Сенькина

ОТЧЕТ № ГИ-085/19

Об оценке справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости - квартиры, назначение: жилое, площадь 87,3 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 160, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19716

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»

Исполнитель: ООО «Гилберт Инвест»

Дата оценки: 28 июня 2019 года

Дата составления отчета: 28 июня 2019 года

Москва 2019

Сопроводительное письмо

В соответствии с Техническим заданием № 6 к договору № 3-НО об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 28 ноября 2018г., оценщик ООО «Гилберт Инвест» произвел определение справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», а именно:

- квартиры, назначение: жилое, площадь 87,3 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 160, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19716;

Оценка справедливой (рыночной) стоимости объекта была произведена по состоянию на **28 июня 2019 года**.

Отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).

Отчёт содержит описание объекта оценки и их местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки – квартиры, назначение: жилое, площадь 87,3 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 160, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19716, определенная по состоянию на дату оценки, составляет:

4 775 485 (Четыре миллиона семьсот семьдесят пять тысяч четыреста восемьдесят пять) рублей

Примечание: стоимость объекта 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).

С уважением,
Генеральный директор



Е. Н. Сенькина

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	4
1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	4
1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	6
1.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	7
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	8
2.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	10
3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
4.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
4.2 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	13
5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
5.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
5.1.1 Описание г. Сургут	17
5.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	18
5.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
5.4 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	22
5.4.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (источник: предоставлены Заказчиком):	22
5.4.2 Перечень нормативно-правовых актов (Источник: система «Консультант+»):	22
5.4.3 Перечень учебно-методической литературы (Источник: сеть Интернет, архив оценщика):	22
5.4.4 Перечень интернет-сайтов (Источник: сеть Интернет):	22
6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	24
6.1 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	24
6.1.1 Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта оценки	24
6.1.2 ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА период до 2024 года	25
6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ	30
6.2.1 Анализ рынка жилой недвижимости в Г. СУРГУТ	30
6.2.2 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	34
6.2.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	36
6.2.4 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	38
7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	39
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ СТОИМОСТИ	39
7.2 ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	39
7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
7.4 АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ	41
7.4.1 Затратный подход	41
7.4.2 Сравнительный подход	42
7.4.3 Доходный подход	42
7.5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	43
8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	44
8.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	44
8.2 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	46
8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК	48
8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	50
9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	53
10 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	54
ПРИЛОЖЕНИЯ	56

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Техническое задание № 6 к договору № 3-НО об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 28 ноября 2018г., заключенный между Заказчиком ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра» и Исполнителем - ООО «Гилберт Инвест».

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Таблица 1-1

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки ¹	
Объект оценки	квартира, назначение: жилое, площадь 87,3 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 160, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19716
Общая площадь, кв.м.	87,3
Количество комнат	3
Этаж расположения	2
Материал стен дома, в котором расположена квартира	Блочные ²
Проект дома	н/д
Год постройки жилого дома, в котором расположена квартира	2014 ²
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 160
Оцениваемые права	При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога и ипотеки.
Имущественные права	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра»
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Территория ЮГРА» Юридический адрес: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3
Существующие обременения или ограничения	Доверительное управление
Дата оценки	28 июня 2019 года

¹ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком, а также с сайта Росреестра (<http://pk5.rosreestr.ru/>) (см. Приложение №1)

² Данная информация получена с сайта <http://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/624023>

Дата составления отчета	28 июня 2019 года
Период проведения оценки	20 июня 2019 года – 28 июня 2019 года

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1-2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки	
Затратный подход	Не применялся (обоснованный отказ)
Сравнительный подход	4 775 485 (Четыре миллиона семьсот семьдесят пять тысяч четыреста восемьдесят пять) рублей
Доходный подход	Не применялся (обоснованный отказ)
Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта, определенная по состоянию на дату оценки	
4 775 485 (Четыре миллиона семьсот семьдесят пять тысяч четыреста восемьдесят пять) рублей	

Примечание: стоимость объекта 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).

1.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ

1. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

3. Заключение о стоимости действительно только для объекта оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

4. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

2.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1

Объект оценки	Квартира, назначение: жилое, площадь 87,3 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 160, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19716																
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Номер квартиры</th> <th>Секция</th> <th>Подъезд</th> <th>Кол-во комнат</th> <th>Этаж</th> <th>Площадь квартиры с учетом лоджий (балконов), кв. м</th> <th>Техническое состояние</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>160</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>87,3</td> <td>без отделки</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Номер квартиры	Секция	Подъезд	Кол-во комнат	Этаж	Площадь квартиры с учетом лоджий (балконов), кв. м	Техническое состояние	1	160	4	4	3	2	87,3	без отделки
№ п/п	Номер квартиры	Секция	Подъезд	Кол-во комнат	Этаж	Площадь квартиры с учетом лоджий (балконов), кв. м	Техническое состояние										
1	160	4	4	3	2	87,3	без отделки										
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, находятся в Приложении №1 к настоящему Отчету.																
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога и ипотеки.</p> <p>Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».</p>																
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости																
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Для актуальной оценки активов.</p> <p>Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.</p>																

Вид стоимости	<p>Справедливая (рыночная) стоимость</p> <p>В ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой, разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>МСФО (IFRS) 13 определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.</p>
Применяемые стандарты оценки	<p>ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, стандарты Ассоциации СРОО «СВОД», членом которой является оценщик, выполнивший работы по настоящей оценке выполнивший работы по настоящей оценке</p>
Дата оценки	<p>28 июня 2019 года</p>
Дата составления Отчета	<p>28 июня 2019 года</p>
Срок проведения оценки	<p>20 июня 2019 года – 28 июня 2019 года</p>
Форма Отчета	<p>письменная</p>
Курс доллара на дату оценки (по информации Центробанка РФ www.cbr.ru)	<p>63,0452 рубля за 1 долл.США</p>
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. Иные допущения приведены в Главе 4 настоящего Отчета.</p>

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3-1

Заказчик	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование и организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746237147
Дата присвоения ОГРН	30.03.2010 г.
Место нахождения	119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3

3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3-2

Оценщик	
Ф.И.О.	Фадеева Марина Евгеньевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», свидетельство № 572 от 21 ноября 2014 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 600382 от 28 сентября 2004 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная ответственность оценщика (Фадеевой М. Е.) застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ», полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-077869/18, сроком действия с 21.11.2018 г. по 20.11.2019 г., страховая сумма – 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2004 года
Почтовый адрес	111024, г. Москва, а/я 24
Контактный номер телефона	+7 (495) 777-10-45
Место нахождения оценщика	г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д.9А, стр.10
Адрес электронной почты	info@gilbert-invest.ru
Степень участия в оценке	сбор информации об объекте оценки анализ рынка объекта оценки расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки формирование отчёта об оценке
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037739039260
Дата присвоения ОГРН	09.01.2003 г.
Адрес местонахождения	г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д.9А, стр.10
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ №135	
Требование о независимости выполнено	
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Иные организации и специалисты не привлекались	

4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения, на которых должна основываться оценка, не указанные в Задании на оценку. Настоящая оценка была основана на следующих допущениях:

1. От оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящихся за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.

2. В процессе подготовки отчета об оценке, оценщик исходил из достоверности всех документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком.

3. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении оценки, поэтому там, где это необходимо оценщиком приводятся ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и приводятся копии соответствующих материалов.

4. В процессе определения стоимости оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение оценщика основано на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

5. Таблицы и схемы, приведенные в отчете об оценке, необходимы для получения наглядного представления об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

6. Оценщик не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям, за исключением общедоступной информации и фактов, без предварительного письменного согласования с Заказчиком за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

7. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

8. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и может быть использован только для указанных в нем целей. Какие-либо промежуточные результаты настоящего отчета не могут быть использованы в отдельности от отчета.

9. Настоящий отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной оценщиком.

10. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

11. Описанные выше допущения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами.

12. Настоящие допущения не могут быть изменены, кроме как за подписью обеих сторон.

13. Во избежание некорректного толкования результатов оценки, любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.

14. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

15. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц – нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, обратная сторона листа нумерации не подлежит.

16. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению оценщиком не подлежат.

17. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

18. В рамках настоящего отчета, учитывая цели, вид деятельности и налогообложения собственника оцениваемого имущества, оценке должна подлежать справедливая стоимость объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) №13. Понятие «справедливая стоимость» идентично понятию «рыночная стоимость», соответствующему виду стоимости, определяемому в Федеральном Законе №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

19. Осмотр объекта оценки не проводился в связи с тем, что оцениваемое имущество осматривалось Исполнителем в феврале 2019 года. В рамках данной оценки Исполнитель будет исходить из допущения, что с даты осмотра до даты оценки не произошло существенных изменений, влияющих на справедливую стоимость объекта оценки, что также было подтверждено Заказчиком.

Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.

4.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
5. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»):

Стандарт 1 (Общие положения).

Стандарт 2 (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости)

Стандарт 4 (Требования к отчету об оценке).

Стандарт 7 (Оценка недвижимости)

Использование стандартов Ассоциации СРОО «СВОД» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

4.2 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам так же относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Такое ограниченное определение объекта недвижимости в оценочной деятельности связано с исторически сложившейся оценочной терминологией, по которой воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты оцениваются по методикам применимым к движимому имуществу.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется 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.

Подход к оценке – 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.

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.

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.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Коэффициент капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового денежного потока, получаемого от объекта недвижимости, в его стоимость.

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10.

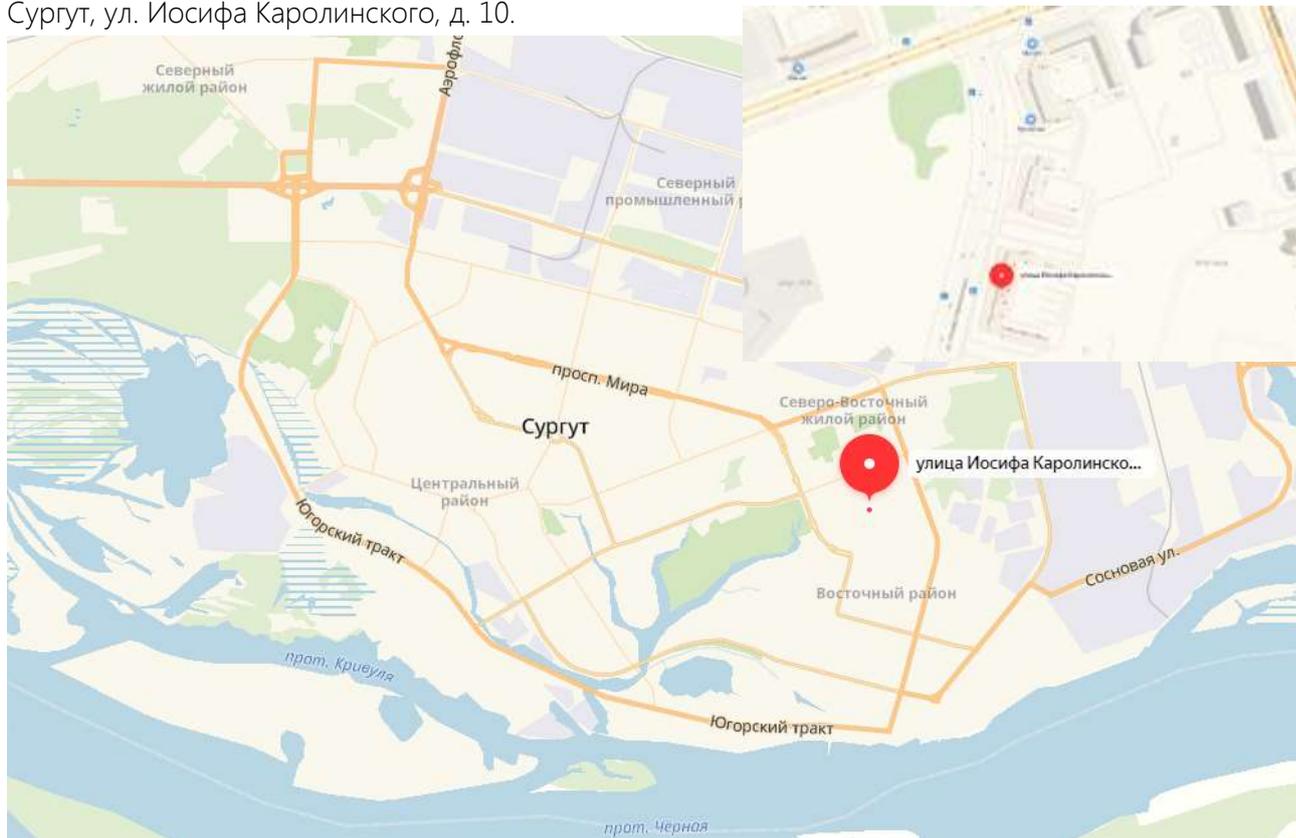


Рисунок 5-1 Местоположение объекта оценки на карте г. Сургут³

³ <http://maps.yandex.ru>

Фотографии объекта оценки:

Кв. 160



Сургут — город в России, административный центр Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа — Югры.

Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения. В рамках местного самоуправления образует муниципальное образование город Сургут со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе.

Крупнейший город округа, второй по размеру в Тюменской области, и один из крупнейших в Сибири.

Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по экономическому значению.

Входит в ТОП-20 самых быстроразвивающихся городов России, входит в тройку городов по количеству автомобилей на 1000 жителей (~380 автомобилей), занимает 4 место по процентному содержанию импортных автомобилей (44%). Занимает 3 место в рейтинге городов с самыми высокими заработными платами в стране, уступая лишь Москве и Санкт Петербургу (33579 рублей - средняя и около 70000 рублей для работников сферы нефти и газа).

Численность населения — 360 590 чел. (2017).

Сургут, территориально, разделён на 5 районов: Восточный, Центральный, Северо-восточный жилой, Северный промышленный, Северный жилой. Город разделён на жилые микрорайоны, жилые кварталы и посёлки.

Экономика Сургута связана с добычей нефти и переработкой попутного газа. Крупнейшие нефтегазовые компании, штаб-квартиры которых базируются в городе — ПАО «Сургутнефтегаз» (СНГ), «Газпром трансгаз Сургут» (одна из основных составляющих российского «Газпрома») и «Газпром Переработка».

Также в городе расположены две крупные электростанции (ГРЭС) объединённой энергетической системы Урала, работающие на попутном и природном газе. Первая из них, Сургутская ГРЭС-1 мощностью 3280 МВт принадлежит ПАО «ОГК-2», вторая, Сургутская ГРЭС-2 (5600 МВт), принадлежит ОАО «Е.Он Россия».

В городе находился центральный офис и находится один из электросетевых филиалов ОАО «Тюменьэнерго» — крупнейшей энергосистемы Урала и второй по величине в Российской Федерации. В результате реформирования электроэнергетики с 1 июля 2005 года ОАО «Тюменьэнерго» является распределительной сетевой компанией. ОАО «Тюменьэнерго» обеспечивает централизованное электроснабжение на территории более 1 млн км².

В Сургуте располагается ОАО «Тюменская энергосбытовая компания» — крупнейшая энергосбытовая компания — гарантирующий поставщик электрической энергии в Тюменском регионе, занимающая первое место по величине полезного отпуска электроэнергии среди энергосбытовых компаний УрФО и второе место среди энергосбытовых компаний России.

В городе размещается офис управления ОАО «ТЭСС» — крупнейшего предприятия Уральского Федерального округа в сфере комплексного сервисного обслуживания, капитального ремонта и реконструкции объектов электроэнергетики.

Помимо этого, имеются заводы: газоперерабатывающий, стабилизации конденсата, моторного топлива. Предприятия пищевой (мясоперерабатывающий, хлебный заводы и др.) промышленности, леспромхоз. Производство стройматериалов (производство железобетонных конструкций и т. п.).

Штаб-квартиры и головные офисы

⁴ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%83%D1%80%D0%B3%D1%83%D1%82>

ПАО «Сургутнефтегаз» (СНГ)
ООО «Газпром трансгаз Сургут»
ООО «Газпром Переработка»
ПАО «Тюменская энергосбытовая компания»
ПАО «Тюменьэнерго»
АО «ТЭСС»
АК «ЮТэйр»

ПАО «Э.ОН Россия» Штаб-квартира находится в Москве, компания зарегистрирована в Сургуте

ПАО «МЭС Западной Сибири»

Всё более значительную роль в городе играет малый и средний бизнес. Количество субъектов малого предпринимательства ежегодно растёт на 4—5 %. В малом и среднем бизнесе заняты более 20 тысяч горожан. Они работают на предприятиях торговли, в пищевой, полиграфической, строительной, издательской и швейной отраслях, а также по оказанию сервисных и транспортных услуг.

Среди предприятий пищевой промышленности наиболее крупными являются СГМУП «Сургутский хлебозавод», ООО «Мясокомбинат „Сургутский“», ЗАО «Пивоваренный завод „Сургутский“». 12 февраля 1966 г. создан трест «Сургутгазстрой», старейшее в городе строительное предприятие, ставшее основным застройщиком города. Сейчас большую роль в строительстве играет предприятие промышленного и гражданского строительства «Сибпромстрой», «СеверСтрой», «Сургутстройцентр».

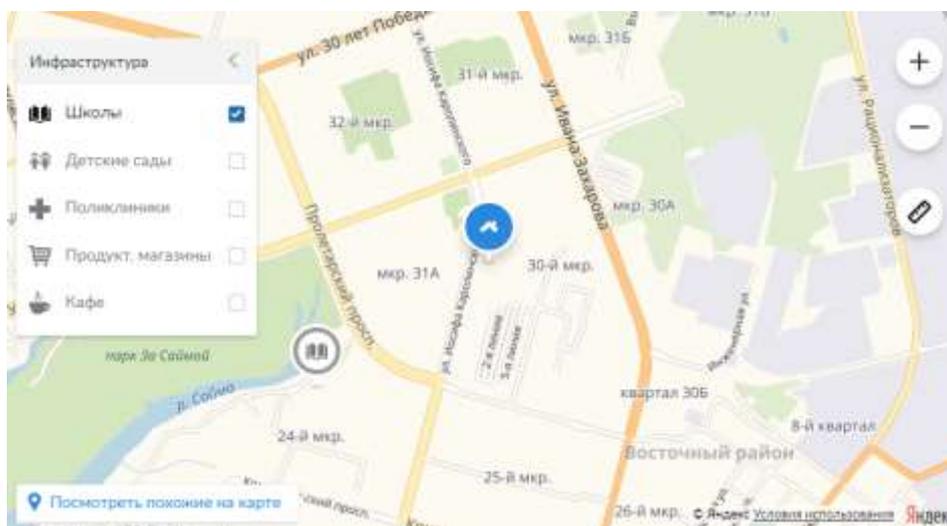
Также в городе работают завод промстройдеталей, Сургутский комбинат восточных изделий другие предприятия.

5.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объект оценки расположен по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 160. В непосредственной близости находятся две остановки общественного транспорта. Ближайшее окружение объекта составляют многоэтажные жилые дома и коммерческие объекты, плотность застройки высокая.

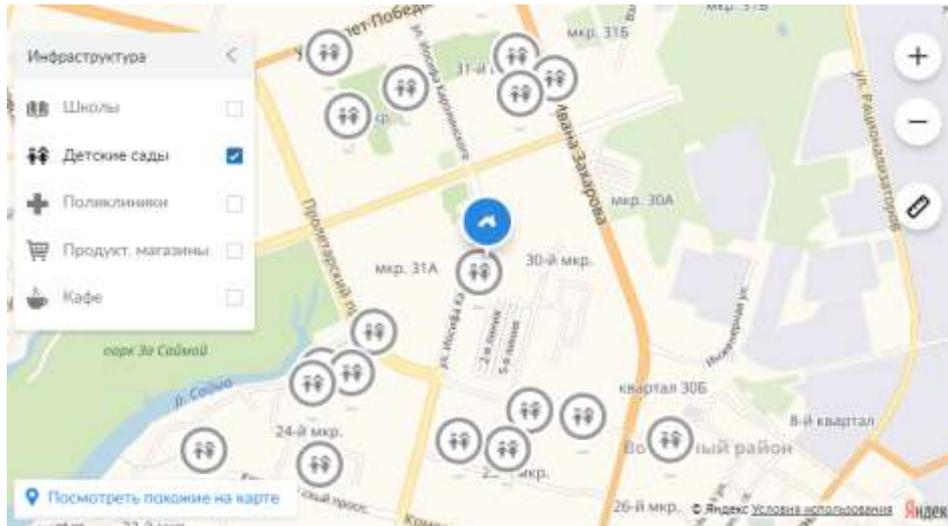
Объекты инфраструктуры⁵

Школы

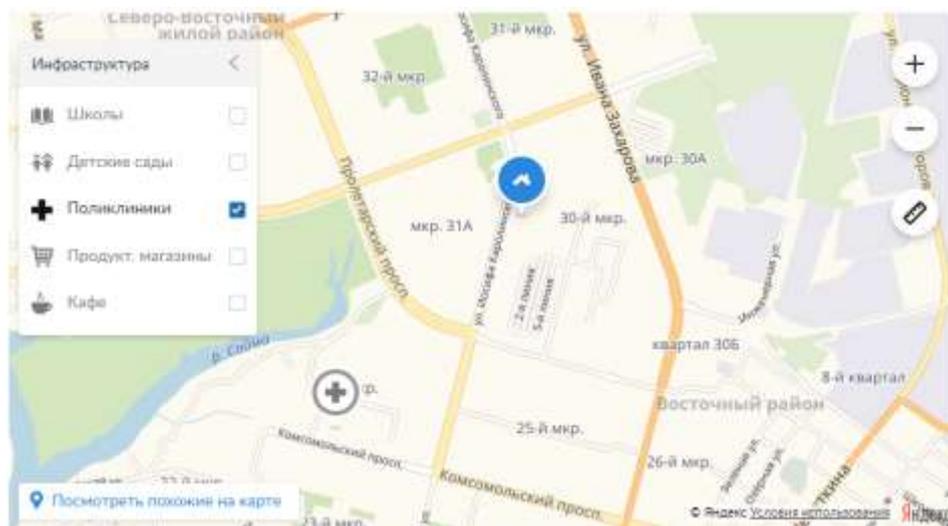


⁵ <https://surgut.cian.ru/sale/flat/199383983/>

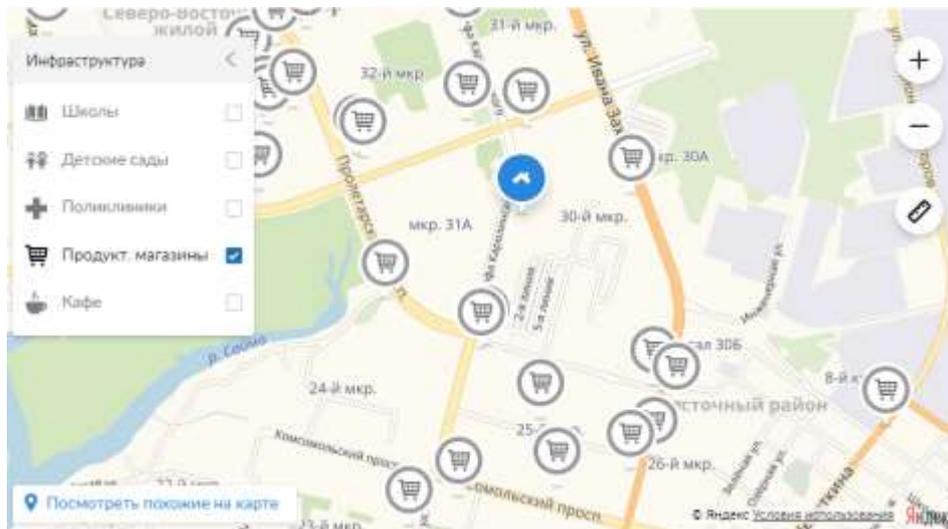
Детские сады



Поликлиники



Продуктовые магазины



5.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁶

Таблица 5-1

Количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Объект оценки	квартира, назначение: жилое, площадь 87,3 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 160, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19716
Общая площадь, кв.м	87,3
Назначение	Жилое
Текущее использование	Жилое
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	
Населенный пункт	Сургут
Улица	ул. Иосифа Каролинского
Номер дома	10
Номер квартиры	160
Ближайшая остановка транспортом	Взлетный (в непосредственной близости)
Удобство подъездных путей	хорошее
Окружающая застройка	многоэтажные жилые дома и коммерческие объекты
Интенсивность движения транспорта	средняя
Престижность района	средняя
Имущественные права	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра»
Оцениваемые права	При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога и ипотеки.
Правообладатель	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Территория ЮГРА» Юридический адрес: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3
Ограничения (обременения)	Доверительное управление
Балансовая стоимость, руб	Балансовая стоимость отсутствует, не влияет на результаты оценки
Общая характеристика жилого дома, в котором расположена квартира ⁷	
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Этажность	14
Год постройки	2014
Материал наружных стен	Блочные
Проект жилого дома	н/д
Материал перекрытий	ж/б
Группа капитальности	I
Нормативный срок службы здания ⁸	125
Износ (по мнению оценщика)	4,0% ⁹
Состояние здания (субъективная)	Хорошее

⁶ Данная информация была получена из документов, представленных Заказчиком

⁷ По данным сайта: <http://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/624023>

⁸ По данным сайта http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651

⁹ Износ рассчитан методом срока жизни. Год постройки здания 2014, хронологический возраст 5 лет, нормативный срок эксплуатации 125 лет. Расчетное значение износа методом срока жизни составляет: $5/125 \cdot 100 = 4,0\%$.

оценка)	
Техническое обеспечение здания	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Наличие планов на снос, реконструкцию, проведение капитального ремонта	Не имеется
Социальный состав жильцов	Смешанный
Характеристика окружающей территории	
Инфраструктура района	средне развита
Наличие зеленых насаждений	Есть
Наличие детских площадок	Есть
Наличие стоянки для автомобильного транспорта	стихийная во дворе
Наличие объектов ближайшего окружения, повышающих привлекательность объекта оценки	нет
Наличие объектов ближайшего окружения, снижающих привлекательность объекта оценки	нет
Общее состояние прилегающей территории	Хорошее
Характеристика квартиры	
Общая площадь, кв.м	87,3
Этаж расположения	2
Количество комнат	3
Высота потолков, м	н/д
Состояние внутренней отделки	Без отделки
Сантехника	отсутствует
Полы	стяжка
Стены	штукатурка
Окна	ПВХ стеклопакеты
Другие факторы и характеристики, влияющие на объект оценки	
не обнаружено	

5.4 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

5.4.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ИСТОЧНИК: ПРЕДОСТАВЛЕНЫ ЗАКАЗЧИКОМ):

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

Копия кадастрового паспорта помещения №86/201/15-137891 от 12.05.2015 г.

Копия выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.07.2017 г.

5.4.2 ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ (ИСТОЧНИК: СИСТЕМА «КОНСУЛЬТАНТ+»):

Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года

Земельный кодекс РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 года

Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями).

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611

МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)

5.4.3 ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ, АРХИВ ОЦЕНЩИКА):

Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.

Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.

Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

«Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД 23, 2018 под ред. Яскевича Е.Е.

5.4.4 ПЕРЕЧЕНЬ ИНТЕРНЕТ-САЙТОВ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ):

1. <http://www.cbr.ru/>;

2. [https://web.archive.org /](https://web.archive.org/)

3.<http://rway-online.ru/statistics/analogs.aspx>

4.<http://www.streetrealty.ru/>

5.<http://pressa.ru/ru/>;

6. Другие интернет-источники, указанные по тексту настоящего Отчета

Анализ достаточности о достоверности информации

Оценка производится из допущения, что вся представленная Заказчиком информация является достоверной. Проверка юридической чистоты документов, предоставленных Заказчиком, оценщиком не проводилась. Представленная информация является достаточной для однозначной идентификации объекта оценки. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении №1 Отчета об оценке.

6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

6.1 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

6.1.1 АНАЛИЗ МАКРО- И МИКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Картина экономики. Апрель 2019 года.¹⁰

Динамика показателей экономической активности в 1кв19 ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1кв19 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового товарооборота. В разрезе компонентов использования основной вклад в замедление роста ВВП в 1кв19 внес потребительский спрос. На фоне ускорения инфляции наблюдалось замедление в реальном выражении оборота розничной торговли и объема платных услуг населению. Такое замедление, вероятно, носило краткосрочный характер: после локального минимума в январе 2019 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительских настроений. Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1кв19 обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. Снижение численности безработных в январе–марте происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов). Годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года.

В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе в начале текущего года, как и ожидалось, замедлился до значения темпа роста заработных плат в прочих видах деятельности. В 1кв19 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 1кв18. Основной вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года сокращение импорта товаров и услуг.

При этом экспорт товаров и услуг в 1кв19 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017–2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта. Российский рубль в январе–апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками. С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США.

Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1кв19 оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтинговым агентством Moody's суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня. С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке в последние месяцы Банк России возобновил

¹⁰

[http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7/190507_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7)

регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. Кроме того, с 1 февраля регулятор приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев. Объем покупок иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» с начала года по 29 апреля, по оценке Минэкономразвития России, составил 17,4 млрд. долл. США.

Производственная активность По оценке Минэкономразвития России, Рост ВВП в 1кв19 ожидаемо замедлился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС и ускорения инфляции наибольший вклад в снижение темпов роста ВВП внесло сокращение торгового товарооборота в реальном выражении. Основной положительный вклад в темп роста ВВП в январе–марте внесли промышленное производство (0,6 п.п.) и транспортно-логистический комплекс (0,2 п.п.). Рост ВВП в марте 2019 г., по оценке Минэкономразвития России, составил 0,6 % г/г после 1,4 % г/г в феврале и 0,6 % г/г в январе.

Замедление роста промышленного производства в 1кв19 (до 2,1 % г/г после 2,7 % г/г в 4кв18) было обусловлено динамикой добывающих отраслей. Рост добычи полезных ископаемых в 1кв19 составил 4,7 % г/г после рекордных 7,2 % г/г в 4кв18. Сдерживающее влияние на динамику добывающего комплекса с начала текущего года оказывает сокращение добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, при этом добыча природного газа по-прежнему демонстрирует высокие темпы роста.

Рост обрабатывающей промышленности по итогам января–марта несколько ускорился по сравнению с 4кв18 (до 1,3 % г/г с 0,9 % г/г), при этом его динамика в течение квартала характеризовалась существенной волатильностью. Как и в 2018 г., основной вклад в колебания выпуска вносили машиностроение и металлургия (так, в январе производство машиностроительной продукции продемонстрировало рекордный спад на 17,6 % г/г). Дополнительным источником волатильности в январе–марте стала динамика производства нефтепродуктов. Вместе с тем в ключевых несырьевых отраслях – пищевом и химическом комплексе, деревообработке, производстве стройматериалов – продолжалось устойчивое увеличение выпуска.

Совокупный вклад перечисленных отраслей в рост промышленного производства в 1кв19 составил 1,8 п.п. (в целом за 2018 г. – 1,9 п.п.). 1кв19 характеризовался позитивной динамикой оперативных индикаторов экономической активности. Композитный индекс PMI в январе–марте (в среднем – 54,1) сохранялся на уровнях, сопоставимых со значениями прошлого года (54,9 в 4кв18, 53,8 в целом за год). Потребление электроэнергии, скорректированное на сезонный, календарный и температурный факторы, в 1кв19 продолжало уверенно расти (+2,0 % г/г после 2,6 % г/г в октябре–декабре прошлого года). Рост погрузки грузов на железнодорожном транспорте в январе–марте ускорился до 0,7 % г/г по сравнению с 0,2 % г/г в 4кв18.

6.1.2 ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ПЕРИОД ДО 2024 ГОДА¹¹

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, а также итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь–июль 2018 г.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года подготовлен во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» (далее – Указ).

¹¹ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593/prognoz24svod.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593>

Последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит низкую зависимость курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. В связи с тем, что Минфин России посредством проведения интервенций будет изымать дополнительную экспортную выручку с внутреннего валютного рынка, все большую значимость в формировании динамики курса рубля к доллару США будут приобретать потоки капитала. Дополнительным фактором, оказывающим давление на обменный курс рубля в ближайшее время, будет сохраняющаяся неопределенность в отношении применения санкционных мер.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (значительное положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), остаются благоприятными. В этих условиях Минэкономразвития России ожидает возвращения обменного курса рубля к уровням 64-65 рублей за доллар США в октябре-декабре 2018 г., который в дальнейшем продолжит ослабляться темпом, близким к инфляционному дифференциалу между Россией и странами-торговыми партнерами.

Инфляция

До конца текущего года прогнозируется постепенное повышение инфляции (до 3,4% в декабре 2018 г.). Основными факторами ускорения роста цен станут ослабление курса рубля и ускорение роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции), что является следствием удорожания кормов для животных на фоне ухудшения прогнозов урожая зерновых в мире.

Повышение ставки НДС с 1 января 2019 г. с 18 % до 20 % затронет около 75 % товаров и услуг, используемых для расчета индекса потребительских цен, а совокупный эффект составит 1,3 % от потребительских расходов. С одной стороны, часть этого эффекта абсорбируется за счет маржи производителей и продавцов. С другой стороны, за повышением цен на отдельные категории товаров последует рост инфляционных ожиданий. Последние два эффекта оцениваются Минэкономразвития России сопоставимыми по масштабу.

В этих условиях с учетом проведения Банком России умеренно жесткой денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 %, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция опустится ниже 4 %. Прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 %. В дальнейшем инфляция будет сохраняться на уровне целевого ориентира 4 %.

Экономический рост

Рост ВВП в текущем году прогнозируется на уровне 1,8 %. По сравнению с предшествующим годом возрастает вклад внешнего спроса в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта). При этом темпы роста внутреннего спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления. Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

Следующий 2019 год можно охарактеризовать как «адаптационный» к принятым решениям макроэкономической политики. По итогам 2019 года, темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,3 %. Временное снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами:

- Смещенная ближе к середине года активная фаза реализации национальных проектов при росте налоговой нагрузки уже с 1 января 2019 г.;
- Умеренно-жесткая денежно-кредитная политика Банка России, направленная на контроль инфляционных ожиданий.

Однако в целом ускорение инфляции и замедление экономического роста будут носить временный характер. Предложенный Правительством Российской Федерации пакет структурных изменений должен обеспечить выход экономической динамики на более высокую траекторию, необходимую для решения накопившихся проблем социально-экономической сферы. Ключевыми элементами этого пакета являются:

- Эффективная реализация национальных проектов, охватывающих ключевые направления социально-экономического развития страны, а также комплексного плана развития инфраструктуры;

- Реализация плана действий по повышению уровня инвестиционной активности, включающего набор изменений по улучшению инвестиционного климата, повышению долгосрочной предсказуемости экономического развития, росту уровня конкуренции и эффективности компаний с государственным участием, формированию новых источников финансирования инвестиционной активности, а также изменению отраслевого регулирования;

- Пенсионная реформа, направленная на ускоренный рост уровня пенсионного обеспечения.

С учетом перечисленных мер Минэкономразвития России ожидает постепенного ускорения темпов экономического роста до 2,0 % в 2020 году, и выше уровня в 3,0 %, начиная с 2021 года. При этом структура ВВП по использованию существенно сместится в сторону увеличения вклада инвестиционного спроса. Доля инвестиций в основной капитал в ВВП будет не менее целевого уровня 25 % в 2024 году.

На обеспечение достижения указанного показателя будет направлена реализация Плана действий Правительства Российской Федерации по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению до 25 % их доли в ВВП. План содержит системные меры, направленные на улучшение условий ведения бизнеса, что будет способствовать трансформации генерируемых компаниями свободных денежных потоков в инвестиции. Это будет достигаться, в частности, с помощью обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике.

При сравнительно стабильной структуре ВВП по доходам структура производства будет отражать изменения, происходящие в структуре внутреннего спроса и внешнего спроса на отечественную продукцию с учетом мер по поддержке экспорта.

Темпы роста промышленного производства предусматриваются в 2018-2024 годах на уровне 1,8-3,3 %. Положительные темпы роста будут показывать все укрупненные сектора промышленности. Существенный вклад в экономический рост продолжают вносить отрасли, реализующие свой экспортный потенциал – пищевая и химическая промышленность. Кроме того, ожидается ускорение темпов роста выпуска продукции металлургии. Рост внутреннего инвестиционного спроса наряду с мерами по обеспечению конкурентоспособности на внешних рынках будет способствовать увеличению производства продукции машиностроения. Кроме того, реализация инфраструктурных проектов с государственным участием обусловит значительное увеличение вклада строительного сектора в экономический рост.

Описанные сдвиги также отразятся на структуре платежного баланса. Поддерживать положительное сальдо текущего счета на всем прогнозном горизонте будет увеличивающийся несырьевой экспорт и экспорт услуг на фоне снижения в стоимостном выражении нефтегазового экспорта. Одновременно прогнозируемое увеличение импорта на фоне опережающего роста инвестиционного спроса (который традиционно является более импортоемким по сравнению с потребительским) станет основным фактором сокращения положительного сальдо текущего счета с 5,8 % ВВП, ожидаемых в 2018 году, до 1,1-2,0 % ВВП в 2021-2024 годах.

Одновременно ожидается существенное сокращение оттока капитала, которое будет обусловлено как причинами технического характера (связанными с сокращением сальдо текущего счета), так и улучшением инвестиционного климата, и наличием достаточного количества рентабельных инвестиционных проектов внутри страны, увеличением притока прямых иностранных инвестиций (с возможным смещением географии в сторону восточноазиатских стран).

Консервативный сценарий

Консервативный сценарий разработан Минэкономразвития России на основании предположения о существенном замедлении темпов роста мировой экономики, прежде всего, в результате реализации сценария «жесткой посадки» китайской экономики.

Более медленные темпы роста мировой экономики обусловят снижение спроса на энергоресурсы и другие сырьевые товары, следствием чего станет снижение мировых цен на них. Текущая конструкция макроэкономической политики обеспечивает возможность практически полной изоляции внутренних экономических параметров от колебаний цен на нефть. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

В этих условиях в консервативном сценарии прогнозируется замедление темпов роста ВВП до 1,0 % в 2019 г. с последующим их восстановлением к 2024 году до 3,0 % по мере реализации комплекса мер, направленных на достижение ключевых национальных целей развития. Инфляция повысится в 2019 году до 4,6 % (с учетом более слабого курса рубля, чем в базовом сценарии) и впоследствии стабилизируется на уровне 4 %.

При этом прогнозируется, что в более жестких внешнеэкономических условиях будут достигнуты национальные цели развития российской экономики, в большей степени определяемые внутриэкономической ситуацией (естественный рост численности населения, повышение ожидаемой продолжительности жизни, рост реальных доходов граждан, снижение уровня бедности, улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно, ускорение технологического развития, ускоренное внедрение цифровых технологий).

С учетом ожидаемого в этом сценарии замедления темпов роста мировой экономики темп роста ВВП России на уровне около 3 % в год в 2022-2024 годах будет превышать среднемировые, однако может оказаться недостаточным для вхождения России в число пяти крупнейших экономик мира. Одновременно медленный рост мировой экономики и низкие цены на большинство биржевых товаров формируют риски недостижения целевых показателей по несырьевому неэнергетическому экспорту.

к соотв. периоду предыдущего года	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель								
базовый	53,0	69,6	63,4	59,7	57,9	56,4	55,1	53,5
консервативный	53,0	69,6	56,0	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю								
базовый	2,5	3,4	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный	2,5	3,4	4,6	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %								
базовый	1,5	1,8	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный	1,5	1,8	1,0	1,9	2,5	2,9	3,0	3,0
Инвестиции в основной капитал, %								
базовый	4,4	2,9	3,1	7,6	6,9	6,6	6,4	6,1
консервативный	4,4	2,9	2,5	6,3	5,3	5,4	5,2	4,8
Промышленность, %								
базовый	2,1	3,0	2,4	2,7	3,1	3,1	3,2	3,3
консервативный	2,1	3,0	1,8	2,5	2,8	2,9	3,0	3,1
Реальные располагаемые доходы населения, %								
базовый	-0,7	3,4	1,0	1,7	2,2	2,3	2,4	2,5
консервативный	-0,7	3,4	0,7	1,6	1,8	2,0	2,1	2,3
Реальная заработная плата, %								
базовый	2,9	6,9	1,4	1,9	2,5	2,8	2,7	2,9
консервативный	2,9	6,9	1,2	1,8	2,0	2,5	2,4	2,6
Оборот розничной торговли, %								
базовый	1,3	2,9	1,7	2,0	2,6	2,6	2,7	2,8
консервативный	1,3	2,9	1,3	1,8	2,2	2,3	2,5	2,7
Экспорт товаров, млрд. долларов США								
базовый	353,5	439,4	437,0	435,1	444,5	460,9	482,9	505,5
консервативный	353,5	439,4	407,1	379,0	391,1	408,9	430,4	451,0
Импорт товаров, млрд. долл. США								
базовый	238,1	257,7	271,7	289,3	308,7	327,1	346,4	365,4
консервативный	238,1	257,7	260,5	257,7	276,3	294,3	312,8	332,6

Рисунок 6-1 Сценарии прогноза социально-экономического развития

Вывод: Политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок недвижимости в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион. Текущая политическая ситуация в стране не оказывает влияния на стоимость жилой недвижимости г. Сургут.

6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Оцениваемые объекты представляют собой встроенные жилые помещения - квартиры. Данный тип объекта относится к рынку жилой недвижимости, который будет проанализирован ниже.

6.2.1 АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. СУРГУТ ¹²

Предложение вторичного рынка жилой недвижимости в марте 2019 г. составило 3534 квартиры (исключая квартиры за чертой города и другие типы: пансионаты, общежития, коммунальные квартиры, а также малоэтажное строительство). Это на 164 (4,9%) квартиры больше, чем в предыдущем месяце, и на 768 (17,9%) квартир меньше, чем в марте 2018.

В марте 2019 двухкомнатные квартиры заняли наибольший объем предложения. Их доля составила 37,38%. Далее следуют однокомнатные квартиры (29,09%). Доля трехкомнатных квартир – 23,46%, многокомнатных – 10,07%.

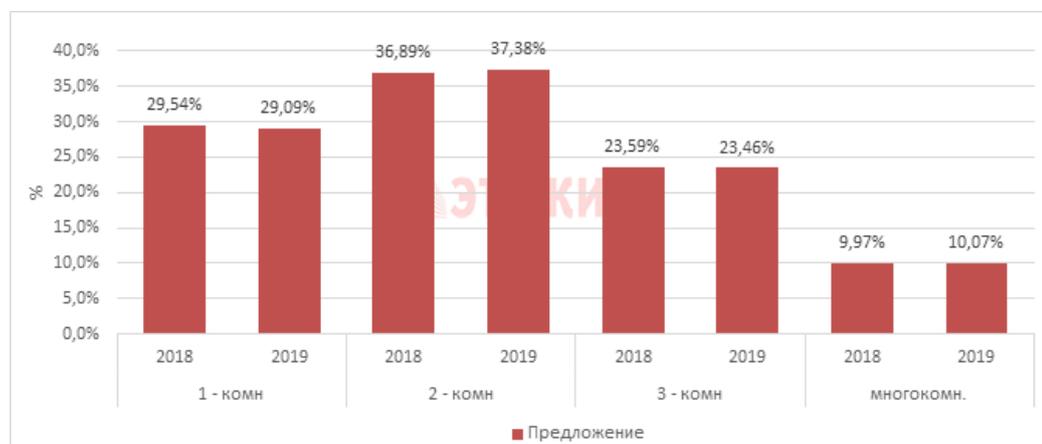


Рисунок 6-2 Динамика предложения по количеству комнат (март 2019 к марту 2018)

В марте 2019 наибольший объем предложения традиционно сосредоточен в Северном жилом районе, на него приходится 34,9% от общего объема предложения. Доля предложения в Центральном районе Сургута в марте 2019 года составляет 27,8%, в Восточном районе предлагается 22,7% квартир.

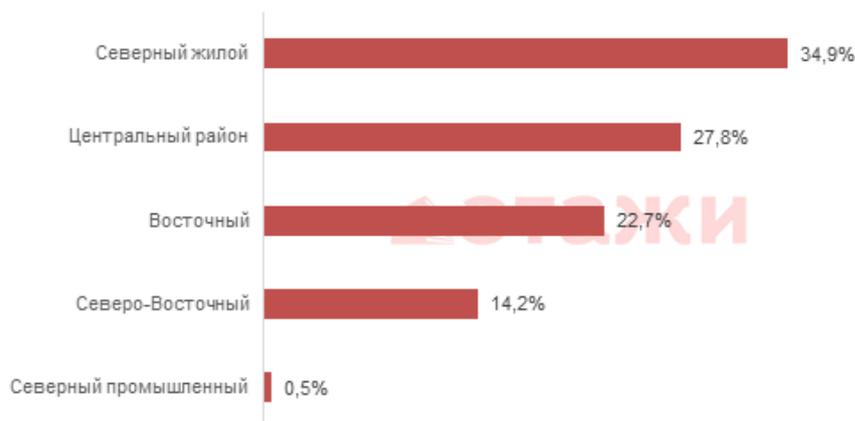


Рисунок 6-3 Структура предложения по районам

¹²<http://realtymarket.ru/rinok-jilih-pomeshenii/surgut-vtorichnyj-rynok-mart-2019.html>

Удельная цена предложения в марте 2019 г. на вторичном рынке жилой недвижимости г. Сургута составила 77 454 руб./кв. м, что на 503 рубля (0,65%↑) больше, чем в предыдущем месяце.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года цена за квадратный метр выросла на 5520 рублей (7,67%↑).

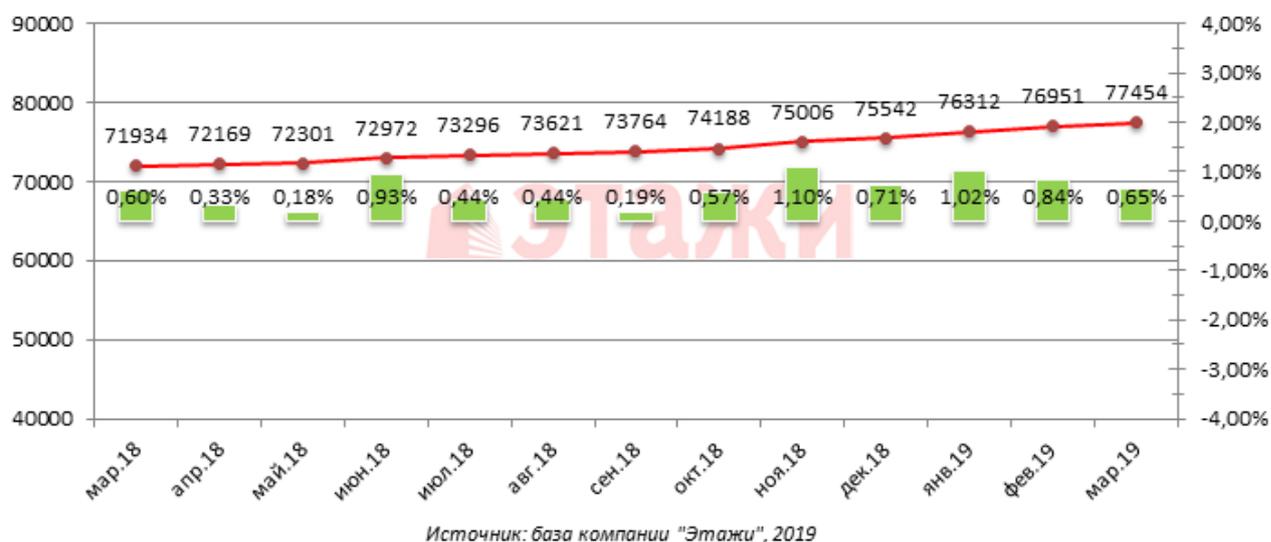


Рисунок 6-4 Динамика удельной цены предложения на вторичном рынке жилой недвижимости

В марте 2019 года в разрезе по количеству комнат наибольшая удельная цена сформировалась у однокомнатных квартир 84 990 руб./кв. м, следом идут двухкомнатные квартиры - 78 996 руб./кв. м, самую малую удельную цену имеют многокомнатные квартиры – 69 412 руб./кв. м. Динамика изменения цены наглядно показана на рисунке 6-3.

Количество комнат	Удельная цена за март 2019 (руб./кв. м)	Динамика к февралю 2019 (руб., %)	Динамика к марту 2018 (руб., %)
1 комнатные	84990	0,27%↓	11,58%↑
2 комнатные	78996	0,37%↑	9,05%↑
3 комнатные	75617	0,04%↓	5,71%↑
Многокомнатные	69412	2,32%↑	3,84%↑

Рисунок 6-5

Лидером по величине удельной цены в марте 2019 г. являлся Центральный район – 81 915 руб. кв. м., в Северо-Восточном районе города удельная цена составила – 77 200 руб. кв. м. В Северном жилом и Восточном районах удельная цена в марте 2019 г. составила 76 177 руб. кв. м. и 74 062 руб. кв. м. соответственно. По-прежнему самой низкой остается стоимость квадратного метра вторичного жилья в Северном промышленном районе – 61 491 кв./кв. м. Динамика изменения цены по районам города наглядно показана на рисунке 6-3.

Район Сургута	Удельная цена за март 2019 (руб./кв. м)	Динамика к февралю 2019 (руб., %)	Динамика к марту 2018 (руб., %)
Северный промышленный	61491	2,42% ↑	8,67% ↑
Восточный	74062	0,69% ↑	7,31% ↑
Северный жилой	76177	0,85% ↑	9,38% ↑
Северо-Восточный	77200	1,36% ↑	7,55% ↑
Центральный район	81915	0,23% ↑	6,67% ↑

Рисунок 6-6 С

По количеству комнат больше всего в продаже на вторичном рынке города Сургута было двухкомнатных квартир – 47,4%. Однокомнатных и трехкомнатных квартир – 35,3% и 16% соответственно. Меньше было представлено многокомнатных квартир – 1,3%.

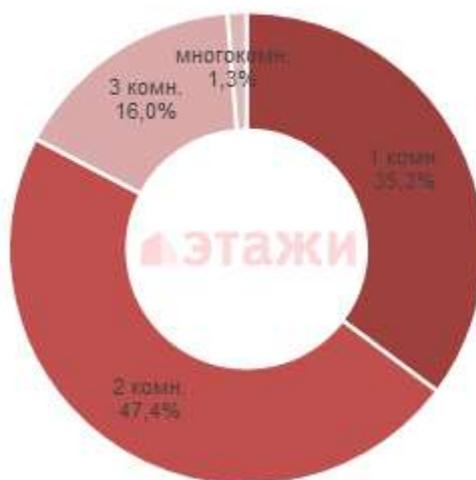


Рисунок 6-7 Структура продаж по количеству комнат

Кол-во комн.	Тип дома/строения	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	Номер столбца	Показатель
Все	Все	3534	4874430	2102954	70760	1,45	1550000	24000000	4450000	62,93	26,14	0,88	1,40	18,10	220,30	58,90	77454	14600	62	0,08	20930	166667	1	Объем выборки, шт.
	Кирпичное	593	6089148	2903197	238641	3,92	1750000	24000000	5500000	75,45	32,66	2,68	3,56	24,00	220,30	69,40	80707	19307	183	0,23	38095	144991	2	Средняя цена, тыс. руб.
	Монолитное	409	6250907	2585181	255971	4,09	1800000	20000000	5799000	72,13	28,35	2,81	3,89	21,00	190,00	65,30	86667	19093	222	0,26	20930	142442	3	СКО, тыс. руб.
	Панельное	2453	4320645	1405545	56769	1,31	1550000	15000000	4200000	57,98	21,79	0,88	1,52	18,10	190,00	55,00	74523	11496	61	0,08	36364	166667	4	Погрешность, тыс. руб.
	Блочное	79	5825443	2750859	622947	10,69	1900000	14500000	5200000	75,29	34,21	7,75	10,29	23,50	189,00	69,00	77368	14094	366	0,47	39501	113154	5	Погрешность, %
1-комн.	Все	1028	3318850	799833	49916	1,50	1550000	7000000	3300000	39,05	9,11	0,57	1,46	18,10	78,00	40,35	84990	13412	134	0,16	40000	166667	6	Минимум, тыс. руб.
	Кирпичное	119	3612134	936787	172477	4,77	1750000	7000000	3600000	41,79	8,21	1,51	3,62	24,00	77,40	40,60	86443	19307	183	0,21	40000	125000	7	Максимум, тыс. руб.
	Монолитное	142	4200986	905662	152541	3,63	2200000	6500000	4125000	46,64	9,12	1,54	3,29	21,00	76,00	45,90	90072	19093	222	0,25	63953	120879	8	Медиана, тыс. руб.
	Панельное	746	3099992	602482	44146	1,42	1550000	5000000	3200000	37,08	8,37	0,61	1,65	18,10	78,00	38,30	83592	11496	61	0,07	46154	166667	9	Средняя площадь, кв. м
	Блочное	21	3466667	722858	323272	9,33	1980000	4500000	3500000	42,02	7,86	3,51	8,36	23,50	52,40	43,50	82493	14094	366	0,44	57558	110193	10	СКО, кв. м
2-комн.	Все	1321	4619975	1347155	74158	1,61	1700000	12000000	4400000	58,48	13,50	0,74	1,27	28,70	186,70	56,50	78996	13092	94	0,12	20930	139184	11	Погрешность, кв. м
	Кирпичное	196	5379852	1864547	267046	4,96	1760000	12000000	5000000	63,93	18,09	2,59	4,05	32,00	186,70	61,25	84151	19307	183	0,22	39198	136139	12	Погрешность, %
	Монолитное	155	6164323	1637573	263919	4,28	1800000	12000000	6000000	70,61	14,68	2,37	3,35	44,00	153,00	68,40	87298	19093	222	0,25	20930	139184	13	Минимум, кв. м
	Панельное	945	4191509	782721	50951	1,22	1700000	7700000	4200000	55,14	10,10	0,66	1,19	28,70	120,00	54,80	76009	11496	61	0,08	36364	115942	14	Максимум, кв. м
	Блочное	25	5283600	1567673	640000	12,11	1900000	7750000	5590000	66,80	16,27	6,64	9,95	43,40	101,00	63,80	79091	14094	366	0,46	39501	107419	15	Медиана, кв. м
3-комн.	Все	829	6214843	2063384	143415	2,31	2060000	16500000	5500000	82,19	19,86	1,38	1,68	43,90	175,80	75,20	75617	14892	114	0,15	39019	144991	16	Удельная цена, руб./кв. м
	Кирпичное	207	7028415	2524993	351849	5,01	2060000	16500000	6400000	88,35	23,27	3,24	3,67	52,10	175,80	85,40	79552	19307	183	0,23	39019	144991	17	СКО, руб./кв. м
	Монолитное	92	8481207	2057993	431473	5,09	5500000	14700000	8450000	100,82	18,70	3,92	3,89	60,60	153,00	104,00	84124	19093	222	0,26	57826	142442	18	Погрешность, руб./кв. м
	Панельное	508	5448685	1259158	111842	2,05	3300000	14000000	5200000	76,01	15,01	1,33	1,75	43,90	149,60	71,80	71684	11496	61	0,09	45350	110104	19	Погрешность, %
	Блочное	22	6773636	2267805	989751	14,61	2900000	12000000	6020000	88,99	20,47	8,93	10,04	60,00	140,60	82,30	76120	14094	366	0,48	42029	113154	20	Минимум, руб./кв. м
Много-комн.	Все	356	7189233	2943803	312482	4,35	3600000	24000000	6200000	103,57	26,76	2,84	2,74	57,90	220,30	95,10	69412	17915	187	0,27	38095	138324	21	Максимум, руб./кв. м
	Кирпичное	71	9460394	3921649	937453	9,91	4800000	24000000	8000000	126,04	31,89	7,62	6,05	72,40	220,30	120,00	75057	19307	183	0,24	38095	138324	20	Максимум, руб./кв. м
	Панельное	254	6130075	1522092	191386	3,12	3600000	15000000	5800000	93,81	17,40	2,19	2,33	57,90	190,00	88,20	65344	11496	61	0,09	46188	94111	19	Погрешность, %

Рисунок 6-8

6.2.2 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.

На даты, ближайšie к дате оценки, на открытом рынке г. Сургут были обнаружены следующие предложения по продаже объектов, аналогичных оцениваемому:

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Тип дома	Этаж расположен	Цена предложения, руб	Цена предложения, руб/кв.м	Источник информации
1	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 30-й, ул. Иосифа Каролинского, 13	70	панельный	5/15	5 600 000	80 000	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_70_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_surgut_surgut_hanty-mansiyskiy_avtonomnyy_okrug_ulica_iosifa_karolinskogo_12_68234006_01/
2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 30-й, ул. Иосифа Каролинского, 13	63,3	панельный	10/10	4 990 000	78 831	https://surgut.etagi.com/realty/2839310/
3	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 30-й, ул. Иосифа Каролинского, 8	101,4	кирпич		6 750 000	66 568	https://surgut.cian.ru/sale/flat/209687795/
4	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 30-й, ул. Ивана Захарова, 19	84	монолит	1/21	6 300 000	75 000	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_84_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_-_yugra_surgut_ivana_zaharova_19_6824073513/
5	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 30-й, ул. Иосифа Каролинского, 14	83	панельный	14/15	4 950 000	59 639	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_83_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_surgut_hanty-mansiyskiy_ao_centralnyy_surgut_ul_iosifa_karolinskogo_14_681629070_9/
6	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 30-й, ул. Иосифа Каролинского, 14/1	81,7	блочный	13/16	6 000 000	73 439	https://surgut.cian.ru/sale/flat/209056535/
7	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 30-й, ул. Иосифа Каролинского, 14/2	71,9	панельный	11/15	5 100 000	70 932	https://surgut.cian.ru/sale/flat/209703564/
8	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 30-й, ул. Иосифа Каролинского, 12	84	панельный	7/14	6 100 000	72 619	https://surgut.cian.ru/sale/flat/204640029/
9	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. квартал 30Б, ул. Ивана Захарова, 2/1	105	блочный	9/16	4 831 755	46 017	https://surgut.cian.ru/sale/flat/203813987/

Как видно из таблицы, диапазон цены предложения 1 кв.м продажи аналогичной оцениваемой недвижимости составляет 46 017 – 80 000 руб/кв.м.

6.2.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Исходя из обнаруженных на дату оценки предложений по продаже, производится анализ основных ценообразующих факторов на рынке квартир в районе расположения объекта оценки.

Условия финансирования. Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Анализ по данному фактору не производился.

Условия продажи. Условия продажи чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Дата продажи/предложения. Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Все объекты-аналоги актуальны на дату оценки, анализ по данному фактору не проводился.

Местоположение. К основным ценообразующим факторам принято относить район, квартал расположения. Размещение объекта недвижимости описывается рядом характеристик: для объектов недвижимости селитебных территорий — это транспортная доступность, состояние окружающей среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д. Все объекты-аналоги расположены в Ханты-Мансийский АО в г.Сургут. анализ по данному фактору не проводился.

Общая площадь. На рынке продажи присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь квартиры. Корректировка на размер площади вводится на основании обобщенных рыночных данных о квартирах согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под ред. Л.А.Лейфера:

Таблица 6-2

		3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности					
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00	

Материал стен. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под ред. Л.А.Лейфера.

Таблица 6-3

Наименование коэффициента	Среднее значение	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

Этаж расположения. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под ред. Л.А.Лейфера.

Таблица 6-4

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье 4. Жильё повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,95	0,97

Физическое состояние дома. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под ред. Л.А.Лейфера.

Таблица 6-5

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,16	1,47
	удовл.	0,86	1	1,26
	неудовл.	0,68	0,79	1

Вид внутренней отделки. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под ред. Л.А.Лейфера.

Таблица 6-6

Поправка на тип отделки, руб./кв. м

Таблица 154

Тип отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Наличие балкона. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под ред. Л.А.Лейфера.

Таблица 6-7

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,06
	нет	0,94	1,00

Наличие инженерных коммуникаций. Еще один ценообразующий фактор на рынке жилой недвижимости – наличие инженерных коммуникаций. Анализ предложений по продаже квартир показал, что все они предлагаются с полным набором инженерных коммуникаций. Провести анализ по данному фактору не представляется возможным.

6.2.4 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

По результатам анализа рынка, к которому относится объект оценки, можно сделать вывод об основных факторах, влияющих на цены предложений в данном сегменте:

- местоположение;
- общая площадь;
- материал стен
- этаж расположения;
- физическое состояние дома;
- состояние внутренней отделки;
- наличие балкона

Вывод: Диапазон цены предложения 1 кв.м продажи аналогичной оцениваемой недвижимости (трехкомнатные квартиры) составляет 46 017 – 80 000 руб/кв.м.

7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ СТОИМОСТИ

При определении стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

7.2 ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это документально, и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируемого в итоговом суждении.

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:

- осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки.
- сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.
- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
- сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.

3. Применение подходов к оценке объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

5. Подготовка отчета об оценке. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде письменного отчета.

7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность объекта, неудобства расположения, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход и максимальную текущую стоимость.

Согласно п. 17 раздела VI Федерального стандарта оценки №7 «Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта».

Вывод. Наиболее эффективное использование объекта оценки – в качестве жилого помещения.

7.4 АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ

В соответствии с п. 11 раздела III ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с п.24 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

7.4.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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.

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 объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно п. 24а ФСО № 7 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.

Так как, оцениваемый объект является жилым помещением и в соответствии с п.19 ФСО №1 затратный подход в рамках настоящего Отчета не применяется.

7.4.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно пп. 12-14 ФСО № 1 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. 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.»

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

методом сравнения продаж;

методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (VRM), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на VRM, рассчитанный по сопоставимым объектам

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объектам оценки, Оценщик выявил возможность применения сравнительного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. На основании вышесказанного и в соответствии со п. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объекта оценки будет использован сравнительный подход (метод сравнения продаж).

7.4.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно пп. 15-17 ФСО № 1 «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. 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.»

Доходный подход к оценке недвижимости включает три метода:

- метод прямой капитализации;

- метод дисконтированных денежных потоков.
- метод капитализации по расчетным моделям

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

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

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Учитывая все перечисленные факторы, а также в соответствии с п.16 ФСО №1 оцениваемые объекты не предназначены для получения дохода, а предназначены для проживания. Использование доходного подхода нецелесообразно.

7.5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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;
- 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.

Методы расчета поправок (корректировок)

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта ли поправка на износ.

3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

8.2 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ¹³

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади помещения. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже объектов жилой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков жилой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: квартира площадью 50 м² не обязательно в два раза дороже, чем квартира площадью 100 м², потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м² квартиры площадью 50 м² может быть, как дороже, так и дешевле цены 1 м² квартиры площадью 100 м².

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно этаж, полезная площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используются (практически не используются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения

¹³ В соответствии с п. 22 ФСО №7

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах представлен в разделе анализа рынка (п. 6.2.2 Отчета).

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, определенным в разделе анализа рынка, а также по основным физическим и экономическим характеристикам. Для расчетов отбирались трехкомнатные квартиры, расположенные в г.Сургут.

Описание объектов-аналогов (для трехкомнатных квартир) представлено в таблице ниже:

Таблица 8-1

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Экономические характеристики объектов					
Вид использования	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Цена предложения, руб.		6 100 000	5 100 000	6 300 000	4 950 000
Площадь объекта, кв.м	87,30	84,00	71,90	84,00	83,00
Цена предложения за единицу площади, руб		72 619	70 932	75 000	59 639
Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата сделки/предложения	28.06.2019	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Физические характеристики объектов					
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 160	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 30-й, ул. Иосифа Каролинского, 12	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 30-й, ул. Иосифа Каролинского, 14/2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 30-й, ул. Ивана Захарова, 19	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 30-й, ул. Иосифа Каролинского, 14
Материал стен дома	блочный	панельный	панельный	монолит	панельный
Физическое состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Вид внутренней отделки	без отделки	комфортный	современный	комфортный	бюджетный
Этаж расположения	2/14	7/14	11/15	1/21	14/15
Наличие балкона/лоджии	отсутствует	имеется	имеется	имеется	имеется

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Инженерные коммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации
Источник информации		https://surgut.cian.ru/sale/flat/204640029/	https://surgut.cian.ru/sale/flat/209703564/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploshchadyu_84_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_-_yugra_surgut_ivana_zaharova_19_6824073513/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploshchadyu_83_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_surgut_hanty-mansiyskiy_ao_centralnyy_surgut_uliosifa_karolinskogo_14_6816290709/

**Дополнительные сведения об объектах – аналогах уточнены в результате интервью с продавцами*

8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике, при оценке объектов недвижимости, принято выделять 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);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Условия финансирования. Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия продажи. Условия продажи чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Передаваемые имущественные права. Объекты оценки, как и все объекты-аналоги, передаются на праве собственности. Корректировка по данному фактору не требуется.

Скидки к ценам предложений. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под ред. Л.А.Лейфера.

**Значения скидки на торг, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов¹⁶**

Таблица 197

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

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере -4,5%¹⁴.

Дата сделки/предложения. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги актуальны на дату оценки, корректировка не требуется.

Местоположение. Рыночная стоимость объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Все объекты-аналоги, как и объекты оценки, расположены в г.Сургут, в непосредственной близости от объекта оценки – корректировка не вводится.

Площадь. Площади объекта оценки и всех объектов-аналогов сопоставимы (диапазон 65-90 кв.м.), корректировка отсутствует.

Материал стен дома. Объекты оценки и все объекты-аналоги имеют сопоставимый материал стен, корректировка отсутствует.

Физическое состояние дома. Объекты оценки и все объекты-аналоги расположены в домах с хорошим состоянием – корректировка отсутствует.

Вид внутренней отделки. Согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.2.3 настоящего отчета, требуется корректировка.

Таблица 8-3 Корректировка на вид внутренней отделки

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Вид внутренней отделки	без отделки	комфортный	современный	комфортный	бюджетный
Стоимость ремонта (работа + материалы), руб./кв.м.		-11 092	-7 1460	-11 092	-4 376
Корректировка		-15,99%	-10,55%	-15,49%	-7,68%

Этаж расположения. Согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.2.3 настоящего отчета, требуется корректировка.

Таблица 8-4 Корректировка на этаж расположения

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	2/14	7/14	11/15	1/21	14/15
Корректировка		0,00%	0,00%	6,38%	0,00%

Наличие балкона/лоджии. Согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.2.3 настоящего отчета, требуется корректировка.

¹⁴ Оценщик принимает данные для массового современного жилья

Таблица 8-5 Корректировка на наличие балкона/лоджии

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие балкона/лоджии	отсутствует	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка		-6%	-6%	-6%	-6%

Инженерные коммуникации. Объект оценки и все объекты-аналоги предлагаются с одинаковым набором инженерных коммуникаций – корректировка отсутствует.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{1}{n_i} / \sum \left(\frac{1}{n_i} \right)$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i - абсолютная величина внесенных поправок в стоимость i -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office.

Расчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Таблица 8-6 Расчет стоимости

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб.	руб	Определяется	6 100 000	5 100 000	6 300 000	4 950 000
Площадь объекта оценки	кв.м	87,30	84,0	71,9	84,0	83,0
Цена предложения за 1 кв.м	руб		72 619	70 932	75 000	59 639
Передаваемые имущественные права		право собственности				
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		72 619	70 932	75 000	59 639
Условия финансирования		из собственных средств				
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		72 619	70 932	75 000	59 639

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		72 619	70 932	75 000	59 639
Скидки к ценам предложений			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-4,50%	-4,50%	-4,50%	-4,50%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		69 351	67 740	71 625	56 955
Дата сделки/предложения		28.06.2019	актуально на дату оценки			
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		69 351	67 740	71 625	56 955
Местоположение		Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 160	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 30-й, ул. Иосифа Каролинского, 12	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 30-й, ул. Иосифа Каролинского, 14/2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 30-й, ул. Ивана Захарова, 19	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 30-й, ул. Иосифа Каролинского, 14
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		69 351	67 740	71 625	56 955
Площадь объекта, кв.м		87,30	84,00	71,90	84,00	83,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		69 351	67 740	71 625	56 955
Материал стен дома		блочный	панельный	панельный	блочный	панельный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		69 351	67 740	71 625	56 955
Физическое состояние дома		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		69 351	67 740	71 625	56 955
Вид внутренней отделки		без отделки	комфортный	современный	комфортный	бюджетный
Корректировка	%		-15,99%	-10,55%	-15,49%	-7,68%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		58 262	60 593	60 530	52 581
Этаж расположения		2/14	7/14	11/15	1/21	14/15
Корректировка	%		0,00%	0,00%	6,38%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		58 262	60 593	64 392	52 581
Наличие балкона/лоджии		отсутствует	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		54 766	56 957	60 528	49 426
Инженерные коммуникации		Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		54 766	56 957	60 528	49 426

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая величина корректировок, n			26,5%	21,1%	32,4%	18,2%
1/n			3,77	4,74	3,09	5,49
Сумма 1/n			17,09	17,09	17,09	17,09
Весовой коэффициент			0,221	0,277	0,181	0,321
Средневзвешенное значение стоимости	руб/кв. м	54 702				
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	руб	4 775 485				

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки – квартиры, назначение: жилое, площадь 87,3 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 160, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19716, по состоянию на 28 июня 2019 года, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет:

4 775 485 (Четыре миллиона семьсот семьдесят пять тысяч четыреста восемьдесят пять) рублей

9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В рамках настоящего Отчета оценщиком был использован один подход к оценке – сравнительный, согласование не требуется.

10 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенных исследований и произведенных расчетов, оценщик пришел к следующему выводу:

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки – квартиры, назначение: жилое, площадь 87,3 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 160, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19716, *определенная по состоянию на дату оценки, составляет:*

4 775 485 (Четыре миллиона семьсот семьдесят пять тысяч четыреста восемьдесят пять) рублей

Примечание: стоимость объекта 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).

Оценку провел специалист-оценщик, имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

-Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;

-Сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;

-Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

-Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

-Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

Оценщик

 /М.Е. Фадеева /

1. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России № 586-р от 06.03.2002 г.
2. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
3. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
4. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
5. «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Л.А.Лейфера, Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018
6. Данные интернет-сайтов, указанные по тексту Отчета.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому
автономному округу - Югре

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №		Всего листов:	2
"12" мая 2015 г. № 86/201/15-137891			
Кадастровый номер:	86:10:0000000:19716		
Номер кадастрового квартала:	86:10:0000000		
Предыдущие номера:	—		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	12.05.2015		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:10:0000000:19417
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 2
3	Площадь помещения:	87,3
4	Адрес (описание местоположения):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Иосифа Каролинского, д 10, кв 160
5	Назначение:	Жилое
6	Вид жилого помещения:	(жилое, нежилое) квартира
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	(комната, квартира)
8	Кадастровая стоимость (руб.):	—
9	Сведения о правах:	557873,19
10	<p>Особые отметки: Имеется расхождение в проектной и фактической площадях, обусловленное следующими факторами: в проектной документации площадь квартиры рассчитана с учетом площади балкона, площадь балкона подсчитана с учетом понижающих коэффициентов, также следует принять во внимание тот факт, что на этапе проектирования, площадь помещения высчитывалась без учета внутренней отделки. Разница между фактической и проектной площадью составляет 2,12 м2. В разделе "Характеристика помещения" внесена фактическая площадь, которая составляет 87,3 м2. Площадь помещения подсчитана на основании Приказа Минэкономразвития № 531 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к определению площадей здания, помещения».</p> <p>86-0-1-23/3002/2015-96</p>	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Львов Юрий Михайлович, 86-12-193, 10.03.2015 г.	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные	

инженер I категории		А. В. Новичихина
(полное наименование должности)		(подпись, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
"12" мая 2015 г. № 86/201/15-137891			
Кадастровый номер:	86:10:0000000:19716		

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1: _____

инженер I категории (полное наименование должности)	 (подпись)	А. В. Новичихина (инициалы, фамилия)
--	---	---

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

Сравнительный подход Аналог 1

<https://surgut.cian.ru/sale/flat/204640029/>

дается помещ... Здание на Газарин...

17 дек. 07:07
12 просмотров, 0 из сохранен

3-комн. квартира, 84 м²

Житая-Матриковский АО, Surgut, мкр. 30-й, ул. Иосифе Каролинского, 12 На карте



Ипотека от 9.5%
от 32 111 ₽/мес

Оставить заявку

6 100 000 Р 72 439 €/м²

Получите в ипотеку!

Следить за изменениями цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 982 500-36-92

ОС/Средств/вещи не будет, значит!

Посмотреть, сколько это стоит это объявление на сайте после сделки

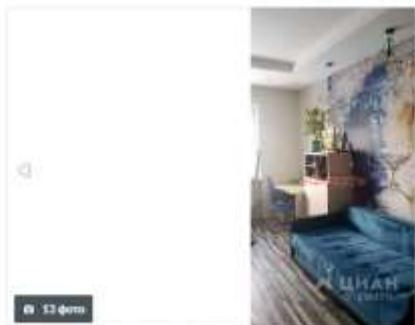
РБС

ФЭСТ

Агентство недвижимости

На рынке с 2000 года

Был 256 объектов



13 фото

84 м²
Общая

45 м²
Жилая

12 м²
Кухня

7 из 14
Этаж

2010
Построен

В продаже уютная квартира с качественным ремонтом, в современном, развивающемся районе города! Пол в коридоре с подложкой, выложен кафельной керамической плиткой. Остается встроенная мебель. Большой санузел с душевой кабиной и ванной джакузи (стены, пол керамическая плитка), итальянская сантехника. Состояние квартиры практически не требует вложений! Подъезд чистый. В шаговой доступности парк На Сайне, все необходимые объекты социального и бытового назначения, магазины, аптеки, ТЦ Богатырь, Лента, через дорогу школа 31, д/с Березка, Журавушка, спортивные центры и пр. Отличная транспортная развязка!! Подходит под ипотеку! Реальному покупателю, торг! Код в нашей базе: 698536

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 982 500-36-92

<https://surgut.cian.ru/sale/flat/204640029/>

дается помещ... Здание на Газарин...

фотографии (13)
Описание
На карте
Настройка вида

+7 982 500-36-92
Посмотреть, сколько это стоит это объявление на сайте

3-комн. квартира, 84 м²

Общая информация

Тип жилья: Вторичка

Площадь комнаты: 45 м²

Санузел: 1 раздельный

Балкон/лоджия: 1 балкон

Ремонт: Евроремонт

Вид из окна: На улицу и двор

6 100 000 Р 72 439 €/м²

Получите в ипотеку!

Следить за изменениями цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 982 500-36-92

ОС/Средств/вещи не будет, значит!

Посмотреть, сколько это стоит это объявление на сайте, и сколько стоит после сделки

РБС

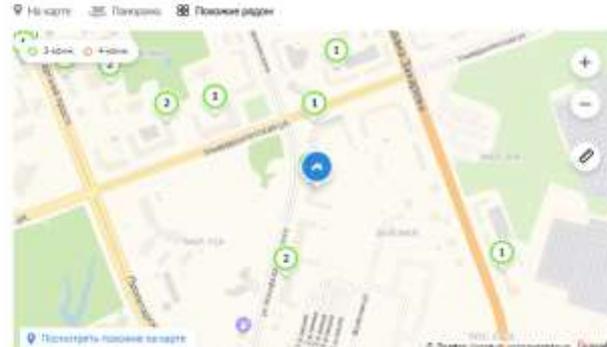
ФЭСТ

Агентство недвижимости

На рынке с 2000 года

Был 256 объектов





Посмотреть полные карты

ИЖБ/многоэтажка Empire City

Девелопер и застройщик Empire City

Петропавловск, «Объединенный проект»

+7 (824) 463-43-12

Застройщик ООО «Эмпайр Девелопмент», лицензия № 2754-2019. Подробнее: developer и подробности акции на сайте www.empirecity.ru

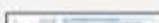


20 л/100 км KIA OPTIMA по сути дешевле!

Сопли ревижди по факту на KIA OPTIMA! Оставьте заявку сейчас и убедитесь сами!

kia-optimat.ru

Москва



20 л/100 км KIA OPTIMA

<https://surgut.cian.ru/sale/flat/204640029/>

https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_83_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_surgut_hanty-mansiyskiy_ao_centralnyy_surgut_ul_iosifa_karolinskogo_14_6816290709/

сдается помещ... Задание на Татари...

Район: Мансийский... Москва... Челябинская область... Ханты-Мансийский АО - Югра... г. Сургут... ул. Иосифа Каролинского

move.ru Продажа > Аренда > Новостройки > Коммерческая > **Спецпредложения** > Публикации > Еще >

Недвижимость на Move.ru > Ханты-Мансийский АО - Югра > г. Сургут > ул. Иосифа Каролинского

Продаем 3-комнатную квартиру, 83 м², Сургут, улица Иосифа Каролинского, 14

4 950 000 Р цена за м² 59 639 Р **С.С.Смет** ул. Москва-Брянская 14

Добавить в избранное

20 января > 15 (+) в избранном > Обновлено 18 июня

Позвониться > Звонки > Поиск > ПК



Агентство Недвижимости
+7 (346) 244-45-45
Соблюдайте правила, что бы не было объявлений на портале move.ru
Позвонив по телефону вы можете узнать подробности о недвижимости и получить консультацию специалиста по недвижимости

Продайте быстрее!

Принять решение

Позвонить объявлению



Удобное жилье по выгодной цене!

https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_83_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_surgut_hanty-mansiyskiy_ao_centralnyy_surgut_ul_iosifa_karolinskogo_14_6816290709/

сдается помещ... Задание на Татари...

Квартиры в продажу

Цена	4 950 000 Р	Тип объявления	вторичка
Цена за м ²	59 639 Р	Общая площадь	83 м ²
Комиссия агенту	без комиссии	Дата публикации	20 января
Количество комнат	3	Дата обновления	10 июня
Этаж	14/15	ID	681629-070-R
Тип объекта	квартиры		

объявление с фото: можно посмотреть Квартиры в Москве у метро от 5.5 млн руб. Дома построены, можно парковаться.

+7 (495) 127-65-...

Все объявления

Информация о доме

Адрес: [г. Сургут ул. Иосифа Каролинского 14](#)

Тип здания: Пятиэтажное

Количество этажей: 15

Описание

Продается просторная трехкомнатная квартира, год постройки 2004. Натяжные потолки, пластиковые окна, двери деревянные. Балкон 3 метра (есть материал для утепления балкона). В квартире интернет, кабельное, счетчики воды, домофон. С/у раздельный. Частично остается мебель (по договоренности). На территории дома находится подземный паркинг, большая детская площадка. Есть проходные комнаты, возможна перепланировка. Перспективно развивающийся район. Рядом находятся детские сады, школы, торговые центры.

Продажа имущества с аукциона

Феррари 488 2018

20 лет KIA OPTIMA

https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_83_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_surgut_hanty-mansiyskiy_ao_centralnyy_surgut_ul_iosifa_karolinskogo_14_6816290709/

ПРИЛОЖЕНИЕ №3
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«28» июля 2014 г.

Дата включения в реестр

№ 20

Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью
«Гилберт Инвест»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений»



Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
Тел.: 8-800-333-87-38, www.sgomma.ru



Обществу с ограниченной ответственностью
«Гилберт Инвест»

Союз независимых экспертных организаций
«Сумма Мнений»
(СНЭО «Сумма Мнений»)

620100, Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23
(БЦ «Clever Park»), офис 13
тел.: 8-800-333-87-38
e-mail: srosumma@mail.ru
www.srosumma.ru
ОГРН 1136600000690
ИНН/КПП 6685994111/668501001

16.05.2018 г. № 13/2018-В

ВЫПИСКА

из реестра

Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»
(СНЭО «Сумма Мнений»)

Настоящая выписка из реестра Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений» выдана по запросу Общества с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест» о том, что Общество с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест» является действительным членом СНЭО «Сумма Мнений» и включено в реестр членов СНЭО «Сумма Мнений» «28» июля 2014 года за регистрационным номером 20.

Президент СНЭО «Сумма Мнений»



А.В. Лебедев

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ**

 Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105
 т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
 mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО  **РЕСО**
 ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

**RESO-GARANTIA
INSURANCE COMPANY**

 6, Nagornyy proezd, Moscow, 117105
 t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
 mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1471652995
**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д. 6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, и соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «10» декабря 2018 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест» 111020, г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д.9А, стр.10, эт. 5 р/с: 40702810800000171511 в Филиале № 7701 Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве к/с 30101810345250000745 БИК 044525745 ИНН 7709335708
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 10.12.2018г. по 24 часа 00 минут 09.12.2019г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 10.12.2018г
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей. лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	22 000,00 (Двадцать две тысячи) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1471652995 от 10.12.2018г - Правила страхования.
Контактное лицо: Макаров Дмитрий Вячеславович. Тел: (495)730-30-00 доб. 6071	
Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	
Код: 25612840	
Код: 19334524	

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.





СВИДЕТЕЛЬСТВО

ООО "Гилберт Инвест"

является действительным Членом Союза лиц, осуществляющих деятельность
в сфере судебной экспертизы и судебных экспертных исследований

"ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ ИМЕНИ Ю.Г. КОРУХОВА"

Регистрационный номер в Реестре членов "СУДЭКС"

№ 9197

Протокол заседания Президиума "СУДЭКС"

№ 99 от 15 декабря 2014 года

Генеральный директор "СУДЭКС"

С.Е.Киселев

Действительно при наличии записи в Реестре членов "СУДЭКС" на сайте www.sudex.ru





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 600382

Настоящий диплом выдан

Марине ^(фамилия, имя) Юповой ^(фамилия, отчество) Евгеньевне

в том, что он(а) с 28 сентября 2003 по 28 сентября 2003

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОУ ВПО

Государственном университете

управления

по программе

предариятия ^(наименование специальности) ценка стоимости ^(базиса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 28 сентября 04

удостоверяет право (соответствие квалификации) Юповой

Марины Евгеньевны ^(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оурнки

стои ариятия ^(базиса)



Город Москва

Регистрационный номер НМ-0149

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности


**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Фадеев
фамилия
Сергей Юрьевич
имя, отчество
гражданин России
гражданство
русский
национальность (указывается, если указано в записи акта о заключении брака)

« **16** » **июля** **1971** г.
дата рождения
г. Чистополь Татарская АССР
место рождения

и

Попова
фамилия
Марина Евгеньевна
имя, отчество
гражданка России
гражданство
русская
национальность (указывается, если указано в записи акта о заключении брака)

« **05** » **июня** **1979** г.
дата рождения
город Серпухов Московская область
место рождения

заключили брак **24.06.2005 г.**
число, месяц, год (пробелы и пропуски)
Двадцать четвертого июня две тысячи пятого года

о чем **2005** года **июня** месяца **24** числа
составлена запись акта о заключении брака № **667**

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Фадеев**
жене **Фадеева**

Место государственной регистрации **Дом бракосочетания
г. Нижнего Новгорода**
наименование органа записи актов гражданского состояния

Дата выдачи « **24** » **июня** **2005** г.

 Руководитель органа
записи актов гражданского состояния **Шейман**
П.И.Шейман

I-ТН № 643029

ИСТ. 1996.



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«21» ноября 2014 г.
Дата включения в реестр членов

№572
Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

ФАДЕЕВА МАРИНА ЕВГЕНЬЕВНА

г. Москва

Паспорт 45 08 №142039 выдан ПВО ОВД р-на Митино гор. Москвы 27.07.2005 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 05.03.2019 г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД» по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38.



Фадеевой М.Е.

Ассоциация саморегулируемая
организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23
(БЦ «Clever Park»), офис 13
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru mail: info@srosvod.ru

05.03.2019 г. № 4997-В/2019

На № _____ от _____

ВЫПИСКА

из реестра

Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Фадеевой Марины Евгеньевны о том, что **Фадеева Марина Евгеньевна** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «21» ноября 2014 года за регистрационным номером 572.

Руководитель
Отдела ведения реестра членов
Ассоциации СРОО «СВОД»



А.С. Толчина



Воспользуйтесь услугой продления Договора страхования на сайте www.ingos.ru

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh
ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНЩИКА

№ 433-077869/18 от «09» ноября 2018 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Фадеева Марина Евгеньевна Паспортные данные: 4508, № 142039, выдан ПВО ОВД р-на Митино г. Москвы 27.07.2005 г. Адрес регистрации: 125368, г. Москва, Ангелов пер., д.5, кв.178
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «21» ноября 2018 года по «20» ноября 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 21 000 (Двадцать одна тысяча) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 21.11.2018 г. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
СТРАХОВАТЕЛЬ:  От Страхователя:	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»  От Страховщика: <i>Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С. Ю., действующий на основании Доверенности №5798245-3/17 от 20.11.2017г.</i>

