

Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-П-15/21

от 19 ноября 2015 года

Об оценке рыночной стоимости прав требования из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/9-ОП на жилые помещения, общей проектной площадью 486,16 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 9, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39

Исполнитель отчета

 Зверева Е.А.

2015 г.

Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	7
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	9
1.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.6. Основные факты и выводы	10
1.7. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	11
1.8. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки	11
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	13
2.1. Общие положения	13
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	13
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	14
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	20
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	20
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	21
3.1. Общие положения	21
3.2. Анализ рынка недвижимости	21
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	42
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	43
5.1. Общие положения	43
5.2. Общие понятия оценки	43
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	43
5.4. Выбор подходов и методов оценки	48
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	50
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом	50
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	68
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	68
6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки	68
VII. ВЫВОДЫ	69
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	70
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	75
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	133

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

«19» ноября 2015 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 21 от «10» ноября 2015 г. к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка рыночной стоимости прав требования из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/9-ОП на жилые помещения, общей проектной площадью 486,16 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 9, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, в составе:

№ дома	Условный (строительный) номер объектов долевого строительства	Этаж	Общая площадь (без учета балконов и лоджий), кв.м
9	2	2	60,77
9	18	4	60,77
9	50	8	60,77
9	66	10	60,77
9	82	12	60,77
9	98	14	60,77
9	114	16	60,77
9	130	18	60,77
Итого			486,16

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

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка».

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы».

Оценка произведена по состоянию на **19 ноября 2015 г.**

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

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

Согласно условиям Технического задания № 21 от «10» ноября 2015 г. к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г. результаты оценки могут быть использованы для целей предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005 г. № 05-21/пз-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию».

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделок с объектами оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке. Дата составления отчета об оценке – 19 ноября 2015 г.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Рыночная стоимость прав требования из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/9-ОП на жилые помещения, общей проектной площадью 486,16 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 9, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, по состоянию на дату оценки, с учетом округлений, принятых допущений и ограничений, составляет:

35 166 176

(Тридцать пять миллионов сто шестьдесят шесть тысяч сто семьдесят шесть) рублей

в том числе:

Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (без балконов), кв.м	Общая площадь квартиры (с балконами), кв.м	Рыночная стоимость, руб.
2	2	2	60,77	70,22	4 395 772
4	18	2	60,77	70,22	4 395 772
6	50	2	60,77	70,22	4 395 772
10	66	2	60,77	70,22	4 395 772
12	82	2	60,77	70,22	4 395 772
14	98	2	60,77	70,22	4 395 772
16	114	2	60,77	70,22	4 395 772
18	130	2	60,77	70,22	4 395 772

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко



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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, являющимся Приложением №1 к Техническому заданию № 21 от «10» ноября 2015 г. к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.

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

Права требования из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/9-ОП на жилые помещения, общей проектной площадью 486,16 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 9, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, в составе:

№ дома	Условный (строительный) номер объектов долевого строительства	Этаж	Общая площадь (без учета балконов и лоджий), кв.м
9	2	2	60,77
9	18	4	60,77
9	50	8	60,77
9	66	10	60,77
9	82	12	60,77
9	98	14	60,77
9	114	16	60,77
9	130	18	60,77
			486,16

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки

Условный (строительный) номер объектов долевого строительства	Кол-во комнат	Общая площадь (без учета балконов и лоджий), кв.м	Площадь балконов (лоджий), кв.м	Общая площадь (с учетом балконов и лоджий), кв.м	Этаж расположения квартиры	Состояние отделки
2	2	60,77	9,45	70,22	2	без отделки
18	2	60,77	9,45	70,22	4	без отделки
50	2	60,77	9,45	70,22	8	без отделки
66	2	60,77	9,45	70,22	10	без отделки
82	2	60,77	9,45	70,22	12	без отделки
98	2	60,77	9,45	70,22	14	без отделки
114	2	60,77	9,45	70,22	16	без отделки
130	2	60,77	9,45	70,22	18	без отделки

Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии разрешения на строительство № гп 86310000 - 83 от 31.05.2013 г.;
- копии Договора № С-39/9-ОП участия в долевом строительстве многоквартирного дома;
- копии Проектной декларации «Жилые дома (корпуса) по ГП № 6,7,8,9 от 10.07.2013 г. с изменениями;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

Имущественные права на объекты оценки

Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный».

Права, учитываемые при оценке объектов оценки

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

Цель оценки	залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды. Оценка производится с целью определения рыночной стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005 г. № 05-21/пз-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию». Расчет стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Проектный».
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты могут быть рекомендованы для использования в указанных целях, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Вид определяемой стоимости	Рыночная.
Валюта, в которой определяется стоимость объектов оценки	Рубли.
Дата оценки	19.11.2015 г.
Срок проведения оценки	С даты подписания технического задания по 19.11.2015 г.
Дата составления отчета	Не позднее 5 рабочих дней с даты предоставления Заказчиком полного пакета документов по объектам оценки. Отчет об оценке – письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки. Содержание Отчета должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Техническому заданию. В Отчете указывается: подробное описание объекта (объектов) оценки, обременения объекта (объектов) оценки, методика определения стоимости объекта (объектов) оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость. Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, по мнению Оценщика, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.
Требования к составлению и содержанию Отчета об оценке	1. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на объект (объекты) оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на объект (объекты) оценки считается достоверным. Оцениваемый (-е) объект (объекты) оценки считается (-ются) свободным (-ми) от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке. 2. При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту (объектам) оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, а также использованные при проведении оценки объекта (объектов) оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя. 3. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 4. Сведения, получаемые Исполнителем, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать
Допущения на которых основывается оценка	

- абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации.
5. Приводимые в Отчете факты, на основании которых будет проведен анализ, и сделаны предположения и выводы, будут собраны Исполнителем с наибольшей степенью использования знаний и умений.
 6. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.
 7. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
 8. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Техническим заданием на оценку.
 9. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта (объектов) действительно только на дату оценки объекта (объектов) оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта (объектов).
 10. Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
 11. Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
 12. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу проведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
 13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта (объектов) и не является гарантией того, что объект (объекты) будет (-ут) продан (-ы) на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта (объектов), указанной в данном Отчете.
 14. Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.
- Прочие допущения будут указаны по тексту Отчета об оценке.

1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

Учитывая характер оцениваемых объектов, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

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

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

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

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

5. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков Некоммерческое партнерство «Кадастр-оценка».

1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

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

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

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Проектный»
Место нахождения	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
Почтовый адрес	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746237147
Дата присвоения ОГРН	30 марта 2010 года

Сведения об оценщике

Общие сведения об оценщике	Зверева Елена Александровна - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г. Регистрационный № 00387 от 16.12.2010 г. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-I № 608619, выдан 03.07.2010 г. Стаж работы оценщиком с 2010 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Место нахождения оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности №ГО-ОЦ-710/14, выдан ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы». Срок действия договора (срок страхования) с 03.10.2014 г. по 31.12.2015 г. Ретроактивный период покрытия с 22.07.2014 г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Зверева Елена Александровна. Полис страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-827/14, выдан 18.12.2014 г. ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы», срок действия с 01.01.2015 г. по 31.12.2015 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

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

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

1.6. Основные факты и выводы**Общие сведения**

Основание для проведения оценщиком
оценки объектов оценки

Техническое задание № 21 от «10» ноября 2015 г. к
договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.

Дата составления отчета

19 ноября 2015 г.

Порядковый номер отчета

УКО-П-15/19

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Вид объектов оценки	Право требования.
Реквизиты договора участия в долевом строительстве	Договор № С-39/9-ОП участия в долевом строительстве многоквартирного дома.
Стороны договора участия в долевом строительстве	Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10».
Объект, возводимый застройщиком	Участник долевого строительства – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Проектный».
Объекты долевого строительства по договору	Многоквартирный дом (далее – Дом) – 23-этажный односекционный многоквартирный жилой дом, строительный номер 9 (девять), со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39.
	Квартиры в количестве 8 единиц общей проектной площадью 486,16 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 9, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, в составе:

№ дома	Условный (строительный) номер объектов долевого строительства	Этаж	Общая площадь (без учета балконов и лоджий), кв.м
9	2	2	60,77
9	18	4	60,77
9	50	8	60,77
9	66	10	60,77
9	82	12	60,77
9	98	14	60,77
9	114	16	60,77
9	130	18	60,77
Итого			486,16

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Условный номер квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
2	не использовался	4 395 772	не использовался	4 395 772
18	не использовался	4 395 772	не использовался	4 395 772
50	не использовался	4 395 772	не использовался	4 395 772
66	не использовался	4 395 772	не использовался	4 395 772

Условный номер квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
82	не использовался	4 395 772	не использовался	4 395 772
98	не использовался	4 395 772	не использовался	4 395 772
114	не использовался	4 395 772	не использовался	4 395 772
130	не использовался	4 395 772	не использовался	4 395 772

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Оценка производится с целью определения рыночной стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005 г. № 05-21/пз-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию».

2. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделок с объектами оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке.

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

Для определения рыночной стоимости объектов оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика

Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
Разрешение на строительство	№ ру 86310000 - 83 от 31.05.2013 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома	№ С-39/9-ОП	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Проектная декларация «Жилые дома (корпуса) по ГП № 6,7,8,9 от 10.07.2013 г.	б/н от 10.07.2013 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Изменения к Проектной декларации «Жилые дома (корпуса) по ГП № 6,7,8,9 от 10.07.2013 г.	б/н от 28.04.2015 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.8. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки

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

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

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

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объектов оценки, изучает количественные и качественные характеристики объектов оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объектов оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объекты оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объектах оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектами оценки, информацию о физических свойствах объектов оценки, их технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и

ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объектам оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объектов оценки. Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Исполнитель должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Общее требование к Отчету об оценке: Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объектов оценки:

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

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

Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются права требования из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/9-ОП на жилые помещения, общей проектной площадью 486,16 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 9, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39.

Объекты оценки входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

Стороны договора участия в долевом строительстве:

- застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10»;
- участник долевого строительства - Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Проектный».

Объекты долевого строительства по договору - квартиры в количестве 8 единиц общей проектной площадью 486,16 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 9, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39. Состав объектов долевого строительства представлен в табл. 2.

Таблица 2.

Состав объектов долевого строительства

№ дома	Условный (строительный) номер объектов долевого строительства	Этаж	Общая площадь (без учета балконов и лоджий), кв.м
9	2	2	60,77
9	18	4	60,77
9	50	8	60,77
9	66	10	60,77
9	82	12	60,77
9	98	14	60,77
9	114	16	60,77
9	130	18	60,77
Итого			486,16

Источник. 1 Договор № С-39/9-ОП участия в долевом строительстве многоквартирного дома

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Объекты недвижимости, права на которые оцениваются, подлежат передаче участнику долевого строительства не позднее IV квартала 2015 г.

Имущественные права, связанные с объектами оценки.

Объекты оценки входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

Обременения, связанные с объектами оценки.

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки

Основные количественные и качественные характеристики объектов оценки возможно описать через количественные и качественные характеристики объектов долевого строительства, а также создаваемого объекта недвижимости, частью которого являются объекты долевого строительства.

При этом в качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 2.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объектов оценки не включались.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объектов оценки следующие характеристики:

- свойства земельного участка;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объектов;
- физические характеристики объектов, в части физических свойств и состояния объектов и иных физических характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

Вид использования для объектов оценки, соответствует виду использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются. Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Разрешенный вид использования
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета	квартира

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

2. Местоположение объектов.

Местоположение для объектов оценки, соответствует местоположению объектов недвижимости, права на которые оцениваются. При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 256. Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости, права на который оцениваются (субъект, город, район, улица, дом);
- ценовая зона в пределах области (областной центр – ЦЗ № 1; ближайшие окрестности областного центра – ЦЗ № 2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ЦЗ № 3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ЦЗ № 4; прочие населенные пункты – ЦЗ № 5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах области;
- типовая зона в пределах города (культурный и исторический центр (может включать зоны находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ № 1; центры административных районов города; территории бизнес центров и крупных торговых центров – ТЗ № 2; современные кварталы – микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями – ТЗ № 3; спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей) – ТЗ № 4; районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, окраины городов, территории старой застройки – ТЗ № 5; районы рядом с крупными автомагистралями – ТЗ № 6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах города.

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

Таблица 4.

Данные об адресах объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Адрес объекта недвижимости, права на который оцениваются
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер 9

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



Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, права на которые оцениваются	Ценовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета	ЦЗ № 3	ТЗ № 3

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

2. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 256.

3. <https://maps.yandex.ru/>

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

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

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

- характеристики класса качества дома (эконом-класс; комфорт-класс; бизнес-класс; элит-класс – описание классов представлено в Приложении 1);
- характеристики типа (планировки) квартиры (изолированные комнаты; смежные комнаты; смежно-изолированные комнаты; свободная планировка; индивидуальная планировка - описание типов (планировок) квартир представлено в Приложении 1);
- характеристики расположения (этаж расположения);
- характеристики масштаба (количество комнат; общая площадь без учета лоджий и балконов; общая площадь с учетом лоджий и балконов; высота помещений);
- характеристики состояния (материал стен; состояние отделки - с отделкой, без отделки, требует ремонта).

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, права на которые оцениваются	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж расположения)	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
2	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/23 (промежуточный)	2	60,77	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
18	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/23 (промежуточный)	2	60,77	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
50	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	8/23 (промежуточный)	2	60,77	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
66	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	10/23 (промежуточный)	2	60,77	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
82	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	12/23 (промежуточный)	2	60,77	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
98	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	14/23 (промежуточный)	2	60,77	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
114	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	16/23 (промежуточный)	2	60,77	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
130	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	18/23 (промежуточный)	2	60,77	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки

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

Внешний вид жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлены на фото 1 – 6.



Фото 1. Внешний вид дома



Фото 2. Внешний вид дома



Фото 3. Внешний вид дома



Фото 4. Внешний вид дома



Фото 5. Внешний вид дома



Фото 6. Внешний вид дома

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

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета	н/д	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета	отсутствует

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

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

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

характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются (табл. 9.)

Таблица 9.

Данные о других характеристиках		
Условный (проектный) номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	Видовые характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета	отсутствует	типовые

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

2.4. Описание текущего использования объектов оценки

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

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся объектам оценки

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности

безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в январе - августе 2015 г.

По оценке Минэкономразвития России, в первом полугодии текущего года снижение динамики ВВП с исключением сезонности последовательно замедлялось. В июле и в августе, по предварительной оценке, снижения не отмечается.

Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в августе оказали добыча полезных ископаемых, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство, увеличение топливно-энергетического экспорта. Главным негативным моментом остается продолжающееся снижение динамики инвестиций и строительства, но вместе с тем в августе отмечено замедление спада по сравнению с июлем. В августе ускорилось снижение с исключением сезонности обрабатывающих производств и платных услуг населению.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к августу прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,8% к соответствующему периоду 2014 года. Наибольшее отрицательное влияние в темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года в августе оказали обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты.

Динамика **промышленного производства** в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после прекращения снижения в июле в августе вновь перешла в отрицательную область – снижение к предыдущему месяцу составило 0,3%. При этом снижение обрабатывающих производств ускорилось до 0,5% против 0,1% в июле. Прирост отмечен в добыче полезных ископаемых (0,2%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,2%).

В отраслях промежуточного спроса после длительного сокращения производства в августе отмечается незначительный рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; после стабилизации в июле сократилось целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность; сократилось химическое производство, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов.

Из потребительских отраслей в августе продолжился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, сократился - в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжился рост в производстве машин и оборудования, стабилизировался - в производстве транспортных средств и оборудования и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

Сохраняется тенденция снижения темпов роста **инвестиций** в основной капитал и строительства, хотя в августе по сравнению с июлем темпы снижения замедлились. По оценке Минэкономразвития, инвестиции в основной капитал с исключением сезонного и календарного факторов сократились на 0,2% (-0,8% в июле), строительство - на 0,6% (-0,9% в июле).

Производство **сельскохозяйственной продукции** после спада в июле (-0,2%) в августе вновь показало рост, составивший 1,0% с исключением сезонности.

После последовательного замедления темпов снижения **оборота розничной торговли** в течение первого полугодия в августе второй месяц подряд снижения с исключением сезонности не отмечается. **Платные услуги населению** снизились на 0,4% соответственно.

Сохраняется некоторая напряженность на рынке труда, **уровень безработицы** с исключением сезонного фактора в августе вырос до 5,6% экономически активного населения.

Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) после двухмесячного роста в августе вновь вернулись в область отрицательных значений, снижение составило 1,1%. **Реальная заработная плата** продолжает снижаться. При этом в августе снижение ускорилось до 1,2% (с исключением сезонного фактора).

После июльского максимума 16,3%, в августе норма сбережений снизилась до 14,9% (с исключением сезонного фактора). Это связано с тем, что в условиях продолжающегося сокращения доходов, население, стремясь поддержать текущее потребление, направляет меньшее количество

ресурсов на сбережения. Однако норма сбережений находится на высоком уровне, превышая значения 2012-2014 годов.

Экспорт товаров в августе 2015 г., по оценке, составил 25,0 млрд. долл. США (60,3% к августу 2014 г. и 90,4% к июлю 2015 года).

Импорт товаров в августе текущего года, по оценке, составил 16,5 млрд. долл. США (65,3% к августу 2014 г. и 97,3% к июлю 2015 года).

Положительное **сальдо торгового баланса** в августе 2015 г., по оценке, составило 8,5 млрд. долл. США и относительно августа 2014 г. снизилось на 47,6%.

В августе **инфляция** потребительских цен составила 0,4%, превысив прошлогодний показатель – 0,2% при введении ответных контрсанкций на запрет импорта отдельных продовольственных товаров. За годовой период инфляция продолжила повышаться, достигнув в августе – 15,8% (в июле – 15,6%).

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/monitoring/20150929>.

По итогам периода с января 2015 г. по август 2015 г. социально-экономическая обстановка характеризуется как кризисная – отмечается падение практически всех основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

2. Основные итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь-июнь 2015 г.

Макроэкономическая ситуация в Югре в январе-июне 2015 года по оперативной информации территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре характеризуется в целом устойчивостью развития и социальной стабильностью.

Данные о динамике социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югра представлены в табл. 10.

Таблица 10

Динамика социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югра, в процентах к соответствующему периоду предыдущего года

Показатель	январь-июнь	
	2014	2015
Индекс физического объема промышленного производства	98,9	98,1
Индекс физического объема инвестиции в основной капитал	92,7	102,6
Ввод в действие жилых домов	110,3	71,6
Среднедушевые доходы населения, рублей	40751,2	43584,7
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, в рублях	56924,8	59365,4
Индекс физического объема оборота розничной торговли	102,5	91,5
Индекс физического объема платных услуг населению	100,5	91,8
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года)	103,1	109,8
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению	0,39	0,45

Источник: 1. http://www.depeconom.admhmao.ru/wps/portal/ecr/home/ser_hmao

Анализ данных представленных выше показывает, что динамика объемов промышленного производства в регионе – отрицательная, инвестиций – положительная. При этом отмечаются негативные тенденции в потребительском секторе, проявляющиеся в снижении оборотов розничной торговли и платных услуг населению. Так же отмечается сокращение ввода в эксплуатацию жилых домов. Таким образом, можно заключить, что в регионе формируется напряжение в потребительском секторе, связанное с общим экономическим кризисом, что оказывает негативное влияние на рынок недвижимости.

3. Анализ тенденций рынка.

По итогам анализа рынка недвижимости субъекта РФ Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра на 04.09.2015 г. самая высокая стоимость на жилую недвижимость региона наблюдается в городе Сургут, а самая низкая в городе Радужный. В 7 городах области наблюдалось повышение цен на квартиры, при этом стоимость недвижимости оставалась стабильной в 0 городах, и снижалась в 9. За прошедшие четыре недели выявлено значительное понижение средней стоимости недвижимости в регионе. При этом индекс составляет 593.65, что на 3.72% меньше, чем 4 недели назад.

За анализируемый период наблюдается устойчивая тенденция к понижению цен в регионе, поскольку индекс цен понижается 4 недели подряд.

Соотношение индекса в субъекте РФ Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра и индекса РФ показывает, что снижение темпов роста рынка жилой недвижимости региона на 1.2% ниже общероссийских.

По итогам анализа рынка недвижимости города Сургут на 04.09.2015 года город демонстрирует отрицательную динамику цен на жилую недвижимость в области.

За прошедшие четыре недели выявлено незначительное понижение средней стоимости за 1 кв. м. жилой недвижимости в регионе. Так стоимость 1 кв. метра в 1-комнатной квартире составляет 73 543, в 2-х комнатной квартире 71 511, в 3-х комнатной квартире 70 844. При этом индекс составляет 717.65, что на 0.614% меньше чем за предыдущий аналитический период.

За анализируемый период наблюдается колебание цен в регионе, поскольку за последние 4 недели наблюдается разнонаправленная динамика цен предложений.

Соотношение индекса субъекта РФ Сургут и индекса Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра показывает, что снижение темпов роста рынка жилой недвижимости города на 0.8% ниже областных.

Динамика цен на жилую недвижимость в г. Сургут представлена в табл. 11.

Таблица 11

Динамика цен на жилую недвижимость в г. Сургут

Дата	Удельные цены, руб./кв. м			Индекс цен на жилую недвижимость
	1 комнатные квартиры	2 комнатные квартиры.	3 комнатные квартиры	
04.09.2015	73 543	71 511	70 844	717,65
28.08.2015	73 913	71 600	71 172	719,99
21.08.2015	73 878	71 801	71 330	721,67
14.08.2015	74 128	71 853	71 665	722,89
07.08.2015	74 182	71 688	71 520	722,08
31.07.2015	74 450	72 281	71 593	725,79
24.07.2015	74 687	72 655	71 874	728,81
17.07.2015	75 342	73 087	72 130	733,05
10.07.2015	75 854	73 953	73 267	740,60
03.07.2015	76 051	74 204	73 572	743,04

Источник: 1. <http://www.9r.ru/analytics/hanty-mansiyskiy%20avtonomnyy%20okrug%20-%20yugra/hanty-mansiysk>

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

В целом тенденции на рынке жилой недвижимости региона отрицательные, отмечается снижение цен. Тенденции на рынке недвижимости региона, в целом, соответствуют общим тенденциям в экономике. В перспективе отрицательные тенденции рынка жилой недвижимости региона могут усилиться под давлением санкционного ограничения доступа российских банков к дешёвым кредитным ресурсам и инфляционного давления на расходы домохозяйств, вызванного девальвацией национальной валюты.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена

недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или

выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемых объектов.

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено в табл. 12.

Таблица 12.

Определение сегмента рынка для объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Кроме указанных в табл. 12 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектами недвижимости, права на которые оцениваются. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	Квартиры
Ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3
Характеристики местоположения	Типовая зона в пределах города
Адресный ориентир	г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39,
Физические характеристики	сочетание признаков «эконом» или «комфорт»
Характеристика класса качества дома	изолированные комнаты
Характеристика типа (планировки) квартиры	промежуточные этажи
Характеристика расположения (этаж расположения)	2 комнатные квартиры
Количество комнат	не локализовалась
Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	не локализовалась
Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	не локализовалась
Высота помещений, м	не локализовалась
Материал стен, м	газобетонные блоки, вентилируемый фасад
Состояние отделки	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 13 условиями локализации. В качестве источника информации использовался информационный сайт:

- <http://ssthm.ru>.

На указанном выше ресурсе актуальны 57 оферт, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественными правами на которые являются права, передаваемые по договорам участия в долевом строительстве. Описание объектов анализа представлено в табл. 14 – табл. 21.

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

Таблица 14.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 57	квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 57	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Ценовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
Двухкомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 57	ЦЗ № 3	ТЗ № 3

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Физические характеристики объектов

Объект анализа	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж) расположения	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
Двухкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	22/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 2	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	22/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 3	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	22/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 4	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	22/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 5	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	21/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки

Объект анализа	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж расположения)	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
Объект анализа 6	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	21/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 7	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	21/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 8	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	21/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 9	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	20/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 10	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	20/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 11	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	19/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 12	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	19/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 13	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	19/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 14	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	18/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 15	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	18/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 16	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	18/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 17	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	17/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 18	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	17/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 19	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	17/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 20	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	16/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 21	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	16/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 22	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	15/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 23	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	15/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки

Объект анализа	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж расположения)	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
Объект анализа 24	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	15/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 25	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	15/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	Двухкомнатные квартиры	без отделки
Объект анализа 26	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	14/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 27	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	14/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 28	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	14/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 29	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	14/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 30	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	13/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 31	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	13/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 32	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	13/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 33	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	13/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 34	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	12/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 35	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	12/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 36	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	12/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 37	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	10/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 38	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	10/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 39	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	8/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 40	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	8/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 41	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	8/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки

Объект анализа	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж расположения)	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
Объект анализа 42	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 43	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 44	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 45	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 46	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	6/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 47	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	6/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 48	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	6/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 49	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	6/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 50	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 51	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 52	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 53	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 54	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 55	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 56	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 57	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 57	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 57	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	Видовые характеристики
Двухкомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 57	отсутствует	типовые

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв.м
Двухкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	5 770 821	67 900
Объект анализа 2	4 867 528	69 200
Объект анализа 3	4 985 620	71 000
Объект анализа 4	5 883 384	69 200
Объект анализа 5	5 813 316	68 400
Объект анализа 6	4 902 698	69 700
Объект анализа 7	5 034 774	71 700
Объект анализа 8	5 925 894	69 700
Объект анализа 9	4 831 136	68 800
Объект анализа 10	5 738 850	67 500
Объект анализа 11	4 747 950	67 500
Объект анализа 12	5 660 334	66 600
Объект анализа 13	4 831 136	68 800
Объект анализа 14	4 831 136	68 800
Объект анализа 15	5 738 850	67 500
Объект анализа 16	4 747 950	67 500
Объект анализа 17	4 831 136	68 800
Объект анализа 18	5 738 850	67 500
Объект анализа 19	5 660 334	66 600
Объект анализа 20	5 738 850	67 500
Объект анализа 21	4 831 136	68 800
Объект анализа 22	4 887 312	69 600
Объект анализа 23	5 781 360	68 000

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв.м
Объект анализа 24	5 694 330	67 000
Объект анализа 25	4 783 120	68 000
Объект анализа 26	4 783 120	68 000
Объект анализа 27	4 887 312	69 600
Объект анализа 28	5 781 360	68 000
Объект анализа 29	5 694 330	67 000
Объект анализа 30	5 781 360	68 000
Объект анализа 31	5 694 330	67 000
Объект анализа 32	4 783 120	68 000
Объект анализа 33	4 887 312	69 600
Объект анализа 34	5 736 825	67 500
Объект анализа 35	4 936 466	70 300
Объект анализа 36	5 832 372	68 600
Объект анализа 37	4 936 466	70 300
Объект анализа 38	5 832 372	68 600
Объект анализа 39	4 936 466	70 300
Объект анализа 40	5 832 372	68 600
Объект анализа 41	5 736 825	67 500
Объект анализа 42	4 985 620	71 000
Объект анализа 43	5 883 384	69 200
Объект анализа 44	5 770 821	67 900
Объект анализа 45	4 867 528	69 200
Объект анализа 46	5 883 384	69 200
Объект анализа 47	5 770 821	67 900
Объект анализа 48	4 867 528	69 200
Объект анализа 49	4 985 620	71 000
Объект анализа 50	5 090 950	72 500
Объект анализа 51	5 976 906	70 300
Объект анализа 52	5 847 312	68 800
Объект анализа 53	4 944 902	70 300
Объект анализа 54	4 985 620	71 000
Объект анализа 55	5 883 384	69 200
Объект анализа 56	5 770 821	67 900
Объект анализа 57	4 867 528	69 200
	мин	66 600
	макс	72 500
	среднее	68 812
	медиана	68 800
	стандартное отклонение	1 322

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 14 – табл. 21 показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале:

- от 66 600 руб./кв. м до 72 500 руб./кв. м – для двухкомнатных квартир.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В результате проведенного ранее анализа установлено, что в период предшествующий дате оценки отмечается снижение цен на жилую недвижимость в г. Сургут.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующую качественную оценку соотношения спроса и предложения - на рынке жилой недвижимости г. Сургут объем предложения превышает объем спроса (фиксируется снижение цен).

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 22).

Таблица 22.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n — число факторов, включаемых в модель;

k — число свободных членов в уравнении.

Для проведения расчетов необходимо установить перечень элементов сравнения (ценообразующих факторов) для которых выполняются два условия:

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).
2. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально возможно исследование влияния изменения его значений на изменение цен объектов анализа).

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объекта оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	19.11.2015 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	приравнивается к сделке	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору необходима
Вид использования	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Местоположение:					
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Физические характеристики:					
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору необходима
количество комнат	2	2	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объекта оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	60,77	н/д	Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей площади с учетом лоджий и балконов	Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей площади с учетом лоджий и балконов	Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,22	от 70,22 кв. м. до 85,02 кв. м.	Характеристики идентичные, корректировка не требуется	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
высота, м	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
материал стен	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
состояние отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Видовые характеристики	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 23 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к цене предложений).

При этом исследование влияние ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа не может быть существенно ни по одному из элементов сравнения.

Данное обстоятельство не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов для каждой группы квартир.

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 25.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Min значение	Max значение	Среднее значение
Жилая недвижимость	6,0%	7,5%	6,8%

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

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

Таблица 26.

Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая недвижимость
более 500	2%
250 - 500	4%
менее 250	6%

Источник: 1. www.rusvs.ru

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

Таблица 27.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

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

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.4. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Квартиры	3%	4%	3%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 62.

Значения величины поправки на уторговывание для не активного рынка недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторговывание для не активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Не активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Квартиры	6%	7%	6%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 80-81.

Анализ данных представленных выше показывает, что величина фактора торга для объектов жилой недвижимости (квартир) находится в интервале от 2% до 11% от цены предложения.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам области представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам области

Наименование ценовой зоны в пределах области		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Областной центр	ЦЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестностях областного центра	ЦЗ № 2	0,77	0,76	0,78
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ЦЗ № 3	0,70	0,69	0,72

Наименование ценовой зоны в пределах области		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ЦЗ № 4	0,57	0,55	0,58
Прочие населенные пункты	ЦЗ № 5	0,45	0,43	0,48

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 61.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам города представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам города

Наименование типовой зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,87	0,86	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокоэтажными зданиями	ТЗ № 3	0,83	0,82	0,85
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,76	0,75	0,78
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,66	0,64	0,68

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 36.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались: характеристика класса качества дома; характеристика типа (планировки) квартиры; характеристика расположения (этаж расположения); количество комнат; общая площадь без учета лоджий и балконов; общая площадь с учетом лоджий и балконов; высота помещений; материал стен; состояние отделки. В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости следующих физических характеристик: характеристика расположения (этаж расположения); общая площадь; материал стен. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилых объектов) представлены в табл. 32 - 33.

Таблица 32.

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

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
1-ый этаж	Тип 1	0,93	0,92	0,94
Промежуточный этаж	Тип 2	1,00	1,00	1,00
Последний этаж	Тип 3	0,94	0,94	0,95

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 210.

Таблица 33.

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

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
1-ый этаж	Тип 1	0,9	0,92	0,87
Промежуточный этаж	Тип 2	1,00	1,00	1,00
Последний этаж (дом с лифтом)	Тип 3	0,98	0,99	0,97
Последний этаж (дом без лифта)	Тип 4	0,88	0,9	0,85

Источник: 1. «Сделки с недвижимостью на первичном и вторичном рынках», В.Г. Шабалин, десятое издание.

Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилых объектов) представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м			
	< 65	65 - 100	100 - 200	>200
< 65	0%	-4%	-16%	-30%
65-100	4%	0%	-13%	-27%
100-200	19%	14%	0%	-16%
>200	42%	36%	19%	0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 209. 2. Расчеты Оценщика.

Данные об изменении цен в зависимости от материала стен здания, в котором расположены объекты недвижимости (для жилых объектов) представлены в табл. 35.

Таблица 35.

**Данные об изменении цен в зависимости от материала стен здания, в котором расположены объекты
недвижимости (для жилых объектов)**

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Кирпичные дома	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Панельные дома	Тип 2	0,94	0,93	0,95

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 209.

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

При проведении настоящей оценки к числу прочих характеристик были отнесены: наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом; видовые характеристики. В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния указанных факторов на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

По итогам анализа рынка недвижимости города Сургут на 04.09.2015 года город демонстрирует отрицательную динамику цен на жилую недвижимость в области.

За прошедшие четыре недели выявлено незначительное понижение средней стоимости за 1 кв. м. жилой недвижимости в регионе. Так стоимость 1 кв. метра в 1-комнатной квартире составляет 73 543, в 2-х комнатной квартире 71 511, в 3-х комнатной квартире 70 844. При этом индекс составляет 717.65, что на 0.614% меньше чем за предыдущий аналитический период.

2. Спрос и предложение.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спрос и предложения - на рынке жилой недвижимости г. Сургут объем предложения превышает объем спроса (фиксируется снижение цен).

3. Объем продаж, емкость рынка.

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

4. Мотивации покупателей и продавцов.

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

5. Ликвидность рынка.

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

6. Колебания цен на рынке.

Проведенные расчеты по данным указанным в табл. 11 показывают, что колебания цен на рынке жилой недвижимости г. Сургут составляют:

- 2,32% для однокомнатных квартир;
- 2,72% для двухкомнатных квартир;
- 2,45% для трёхкомнатных квартир.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

В соответствии с ФСО 7 наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объектов оценки) и финансово оправдано.

В соответствии с Договором № С-39/9-ОП участия в долевом строительстве многоквартирного дома объекты долевого строительства представляют собой квартиры в количестве 8 единиц общей проектной площадью 486,16 кв.м, входящие в состав 23-этажного одноквартирного многоквартирного жилого дома, строительный номер 9, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39.

Таким образом, исходя из юридически разрешенного (на дату оценки) использования объекты инвестирования можно использовать только в качестве объектов жилой недвижимости.

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

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

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

наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

права собственности и т.д.).

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлен в табл. 36.

Таблица 36.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Сравнительный подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (скидки к ценам предложений) – поправка на торг, на этаж.	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на торг, на этаж	Сравнительный подход используется, в рамках сравнительного подхода используется метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах аналогичных объектам, в отношении которых определяется стоимость имущественных прав, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать не целесообразно	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Однако данный метод может быть использован для расчета отдельных поправок.		
	Доходный подход		
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов (квартир) завершенных строительством. Однако необходимо отметить следующее. Приобретение квартиры для последующей сдачи её в аренду не типично на рынке жилой недвижимости. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного использования (проживания в них). Поэтому	Метод использовать не целесообразно	
Метод дисконтирования денежных потоков	цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры. При этом арендные ставки на квартиры зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью не возможно. Так же необходимо отметить, что цены предложения по аренде квартир, зачастую не учитывают площадь сдаваемых объектов и существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений. Данные обстоятельства создают предпосылки для отказа от использования методов доходного подхода.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости объектов оценки целесообразно использовать только сравнительный подход, в рамках которого используются качественные методы оценки и метод корректировок.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом

6.1.1. Общие положения

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

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

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

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

6.1.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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

Оценка рыночной стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор объектов-аналогов.

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

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

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Удельная цена, руб./кв. м	Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м	Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки
Для двухкомнатных квартир, права на которые оцениваются				
Объект-аналог 1	Объект анализа 9	68 800,0	68 800,0	0,00%
Объект-аналог 2	Объект анализа 13	68 800,0	68 800,0	0,00%
Объект-аналог 3	Объект анализа 14	68 800,0	68 800,0	0,00%
Объект-аналог 4	Объект анализа 17	68 800,0	68 800,0	0,00%
Объект-аналог 5	Объект анализа 21	68 800,0	68 800,0	0,00%

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения.

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

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

Определение элементов сравнения.

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объекты недвижимости, в отношении которых определяется рыночная стоимость имущественных прав, сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
 - адресный ориентир;
 - ценовая зона в пределах области;
 - типовая зона в пределах города;
8. Физические характеристики:
 - класс качества дома;
 - тип (планировка) квартиры;
 - этаж расположения квартиры;
 - количество комнат;
 - общая площадь без учета балконов и лоджий, кв. м;
 - общая площадь с учетом балконов и лоджий, кв. м;
 - высота помещений, м;
 - техническое состояние.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом.
12. Видовые характеристики.

Сравнение объектов недвижимости, в отношении которых определяется рыночная стоимость имущественных прав и объектов-аналогов представлено в табл. 38.

Таблица 38.

**Сравнение объектов недвижимости, в отношении которых определяется рыночная стоимость
имущественных прав и объектов-аналогов**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 2 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	19.11.2015 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	60,77	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 18 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	19.11.2015 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	60,77	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 50 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	19.11.2015 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	60,77	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22	Отличий нет, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 66 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	19.11.2015 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Юра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Юра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Юра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Юра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Юра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Юра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	60,77	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22	
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 82 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	19.11.2015 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	60,77	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22	Отличий нет, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 98 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	19.11.2015 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	60,77	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 114 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	19.11.2015 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж-3-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж-3-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж-3-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж-3-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж-3-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж-3-39, строительный номер дома 9	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	60,77	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22	Отличий нет, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 130 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	19.11.2015 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	60,77	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22	
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 39 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

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

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

При проведении настоящей оценки данная поправка принималась на основе данных представленных ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения и справедливы для условий кризисных явлений в экономике. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 27.

При проведении настоящей оценки, значение поправки (скидки) на уторговывание жилой недвижимости, принималось равным значению в размере 9% для населенного пункта с численностью до 250 тыс. чел.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Результаты корректировки цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 2					
Площадь, кв. м	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22
Цена, руб.	4 831 136	4 831 136	4 831 136	4 831 136	4 831 136
Удельная цена, руб./кв.м.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	62 608	62 608	62 608	62 608	62 608
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 18					
Площадь, кв. м	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22
Цена, руб.	4 831 136	4 831 136	4 831 136	4 831 136	4 831 136
Удельная цена, руб./кв.м.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	62 608	62 608	62 608	62 608	62 608
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 50					
Площадь, кв. м	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22
Цена, руб.	4 831 136	4 831 136	4 831 136	4 831 136	4 831 136
Удельная цена, руб./кв.м.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	62 608	62 608	62 608	62 608	62 608
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 66					
Площадь, кв. м	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22
Цена, руб.	4 831 136	4 831 136	4 831 136	4 831 136	4 831 136
Удельная цена, руб./кв.м.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	62 608	62 608	62 608	62 608	62 608
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 82					
Площадь, кв. м	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22
Цена, руб.	4 831 136	4 831 136	4 831 136	4 831 136	4 831 136
Удельная цена, руб./кв.м.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	62 608	62 608	62 608	62 608	62 608
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 98					
Площадь, кв. м	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22
Цена, руб.	4 831 136	4 831 136	4 831 136	4 831 136	4 831 136
Удельная цена, руб./кв.м.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	62 608	62 608	62 608	62 608	62 608
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 114					
Площадь, кв. м	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена, руб.	4 831 136	4 831 136	4 831 136	4 831 136	4 831 136
Удельная цена, руб./кв.м.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	62 608	62 608	62 608	62 608	62 608
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 130					
Площадь, кв. м	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22
Цена, руб.	4 831 136	4 831 136	4 831 136	4 831 136	4 831 136
Удельная цена, руб./кв.м.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	62 608	62 608	62 608	62 608	62 608

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки.

В общем случае согласование результатов расчетов и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем Отчете расчет стоимости объектов, права на которые оцениваются, полученной на основе использования сравнительного подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов недвижимости, права на которые оцениваются, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 40.

Таблица 40

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 2					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	62 608	62 608	62 608	62 608	62 608
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 192	6 192	6 192	6 192	6 192

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 960				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	62 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 18					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	62 608	62 608	62 608	62 608	62 608
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 192	6 192	6 192	6 192	6 192
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 960				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	62 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 50					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	62 608	62 608	62 608	62 608	62 608
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 192	6 192	6 192	6 192	6 192
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 960				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	62 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 66					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	62 608	62 608	62 608	62 608	62 608
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 192	6 192	6 192	6 192	6 192
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 960				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	62 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 82					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	62 608	62 608	62 608	62 608	62 608
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 192	6 192	6 192	6 192	6 192
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 960				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	62 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 98					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	62 608	62 608	62 608	62 608	62 608
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 192	6 192	6 192	6 192	6 192
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 960				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	62 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 114					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	62 608	62 608	62 608	62 608	62 608
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 192	6 192	6 192	6 192	6 192
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 960				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	62 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 130					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	62 608	62 608	62 608	62 608	62 608
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 192	6 192	6 192	6 192	6 192
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 960				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	62 600				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Стоимость имущественных прав на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученная на основе сравнительного подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{под.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости имущественных прав на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученные на основе использования сравнительного подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Результаты расчета стоимости имущественных прав на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученные с использованием сравнительного подхода

Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконами, кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Рыночная стоимость, руб.
2	2	2	70,22	62 600	4 395 772
4	18	2	70,22	62 600	4 395 772
8	50	2	70,22	62 600	4 395 772
10	66	2	70,22	62 600	4 395 772
12	82	2	70,22	62 600	4 395 772
14	98	2	70,22	62 600	4 395 772
16	114	2	70,22	62 600	4 395 772
18	130	2	70,22	62 600	4 395 772
2	2	2	70,22	62 600	4 395 772
4	18	2	70,22	62 600	4 395 772
8	50	2	70,22	62 600	4 395 772
10	66	2	70,22	62 600	4 395 772
12	82	2	70,22	62 600	4 395 772

Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконами, кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Рыночная стоимость, руб.
14	98	2	70,22	62 600	4 395 772
16	114	2	70,22	62 600	4 395 772
18	130	2	70,22	62 600	4 395 772
Итого:			561,76		35 166 176

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.4. настоящего Отчета.

6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.4. настоящего Отчета.

6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете определение стоимости объектов оценки проводилось с использованием только одного подхода – сравнительного, то в качестве итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного сравнительного подхода.

Результаты расчета рыночной стоимости (с учетом округлений) имущественных прав для квартир, общей проектной площадью 486,16 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 9, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, представлены в табл. 42.

Таблица 42.

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

Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконами, кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Рыночная стоимость, руб.
2	2	2	70,22	62 600	4 395 772
4	18	2	70,22	62 600	4 395 772
8	50	2	70,22	62 600	4 395 772
10	66	2	70,22	62 600	4 395 772
12	82	2	70,22	62 600	4 395 772
14	98	2	70,22	62 600	4 395 772
16	114	2	70,22	62 600	4 395 772
18	130	2	70,22	62 600	4 395 772
2	2	2	70,22	62 600	4 395 772
4	18	2	70,22	62 600	4 395 772
8	50	2	70,22	62 600	4 395 772
10	66	2	70,22	62 600	4 395 772
12	82	2	70,22	62 600	4 395 772
14	98	2	70,22	62 600	4 395 772
16	114	2	70,22	62 600	4 395 772
18	130	2	70,22	62 600	4 395 772
Итого:			561,76		35 166 176

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Рыночная стоимость прав требования из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/9-ОП на жилые помещения, общей проектной площадью 486,16 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 9, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, по состоянию на дату оценки, с учетом округлений, принятых допущений и ограничений, составляет:

35 166 176

(Тридцать пять миллионов сто шестьдесят шесть тысяч сто семьдесят шесть) рублей

в том числе:

Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (без балконов), кв.м	Общая площадь квартиры (с балконами), кв.м	Рыночная стоимость, руб.
2	2	2	60,77	70,22	4 395 772
4	18	2	60,77	70,22	4 395 772
8	50	2	60,77	70,22	4 395 772
10	66	2	60,77	70,22	4 395 772
12	82	2	60,77	70,22	4 395 772
14	98	2	60,77	70,22	4 395 772
16	114	2	60,77	70,22	4 395 772
18	130	2	60,77	70,22	4 395 772

Оценщик

Генеральный директор

Е. А. Зверева

Р.С. Луценко



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

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 05.01.2006 г. № 7-ФЗ.
4. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля .2006 г. № 157-ФЗ.
5. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ.
6. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 21 июля .2014 г. № 225-ФЗ.
7. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256).
8. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255).
9. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254).
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2004 г. № 611).

2. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОПИСАНИЕ КЛАССОВ КАЧЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ

Единая классификация проектов многоквартирных жилых новостроек по качеству (ЕК МЖН)

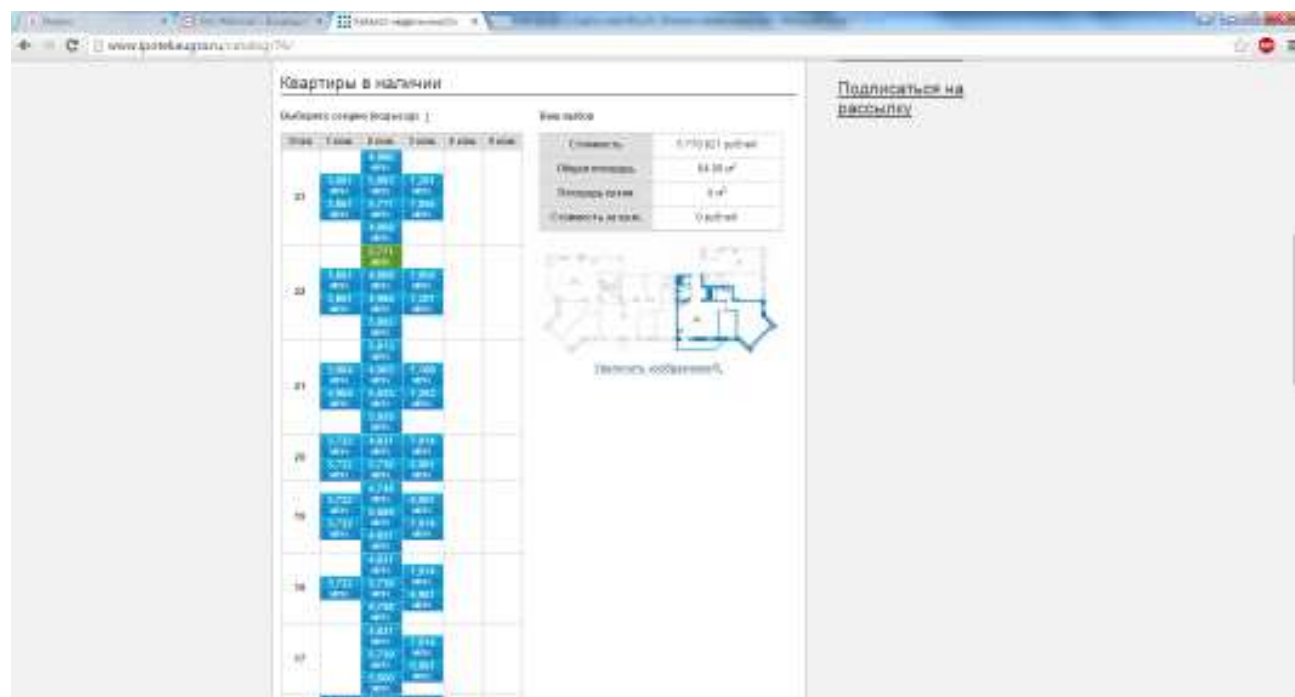
Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Архитектура (отсекающий признак между группами)	Стандартная (серийный проект), проекты повторного применения	Большее разнообразие архитектурных опций (переменная этажность, фасады, планировки), усовершенствованные серийные проекты, проекты повторного применения или индивидуальные проекты	Индивидуальный проект с подчеркнутой дизайнерской проработкой архитектурного облика.	Архитектурный облик объекта требует глубокой проработки внешних элементов здания с учетом рельефа и окружающего участка ландшафта. Дом должен возводиться по индивидуальному авторскому проекту известного архитектора (масштаб известности может ограничиваться субъектом РФ) и может претендовать на уровень архитектурного памятника местного значения.
Несущие и ограждающие конструкции (отсекающий признак между классами)	Нет ограничений	Сборный ж/б, бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из монолитного ж/б, пеноблоков, керамического кирпича и др.)	Бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из монолитного ж/б, пеноблоков, керамического кирпича и др.)	Бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из керамического кирпича)
Остекление (факультативный признак)	Двойные рамы из отечественных или пластиковых профилей с однослойным стеклом, или одинарные рамы со стеклопакетами	Пластиковые профили либо импортного, либо отечественного исполнения по импортным технологиям, средней ценовой ниши со стеклопакетами	Современные пластиковые и деревянные профили либо импортного, либо отечественного исполнения по импортным технологиям высокого класса, верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса) Кз – не более 0,7, высота потолков от 2,75 м. Свободная планировка внутри квартиры.	Современные импортные фибerglassовые и деревянные профили верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса)
Объемно-планировочные решения (отсекающий признак между классами)	Кз более 0,75, высота потолков в чистоте менее 2,7 м	Кз – не более 0,75, высота потолков от 2,7 м. Комнаты изолированные, наличие больших балконов, кладовок. В некоторых проектах предусматриваются эркеры и летние помещения. Возможность перепланировки чаще всего ограничена.	Возможности перепланировки, часто наличие пентхаусов, двухуровневых квартир. Предусмотрена возможность зонирования квартиры на гостевое пространство и месс та для отдыха. Возможно наличие балконов и лоджий большой площади для организации зимних садов. Наличие не менее 2 санузлов в квартирах свыше двух комнат.	Кз – не более 0,65, высота потолков от 3,0 м. Количество выходов квартир на лестничной площадке – до 3-4. Гибкое объемно-планировочное пространство, ограниченное периметром наружных стен. Эксклюзивные планировки. Зимний сад, наличие хозяйственных помещений (прачечные, гардеробные и др.), расположенных в цокольном этаже или подвальном помещении жилого дома. Кухни-столовые, террасы. Обязательно наличие не менее 2 санузлов во всех квартирах.
Внутренняя отделка общественных зон (отсекающий признак между классами)	Стандартная отделка	Улучшенная отделка	Высококачественная отделка (декоративная штукатурка, керамическая плитка, искусственный камень и т.д.)	Эксклюзивная отделка в соответствии с дизайн-проектом
Внутренняя отделка квартир	Без отделки или стандартная	Квартиры - без отделки (черновая отделка) или	Квартиры - без отделки (черновая отделка) или	Квартиры - с эксклюзивной отделкой (в соответствии с

Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
(факультативн. признак)	отделка	улучшенная отделка	улучшенная отделка "под ключ"	авторским дизайн-проектом, с применением эксклюзивных отделочных материалов) или без отделки (полная подготовка под чистовую отделку и шумоизоляция, включая в т.ч. заведение всех инженерных сетей поквартирно)
Общая площадь квартир, кв. м (отсекающий признак между классами)	1-комн.	от 28	от 34 (возможно квартира-студия от 28)	от 45
	2-комн.	от 44	от 50	от 65
	3-комн.	от 56	от 65	от 85
	4-комн.	от 70	от 85	от 120
	5-комн.	от 84	от 100	от 150
Площадь кухни, кв. м (отсекающий признак между классами)	до 8. Возможно кухня-ниша.	от 8	от 12	от 20
Характеристика входных групп и дверных блоков (вход в квартиру) (факультативный признак)	Нет требований	Металлические двери с домофоном в подъездах, помещение для консьержа, металлические входные двери квартир	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, помещение для консьержа, металлические сейф-двери, с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запирающим в квартирах	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, надежная замковая группа (секретность, броненакладки). Встроенные видеоглазки. Холл, ресепшн. Металлические сейф-двери с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запирающим в квартирах
Инженерное обеспечение (отсекающий признак между группами)	Энергоснабжение - 10 кВт на квартиру, однофазное. Отопление – центральное.	Энергоснабжение - 10 кВт на квартиру, однофазное. Отопление – центральное, радиаторы или конвекторы с терморегулятором.	Энергоснабжение - свыше 10 кВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль (или шахты для наружных блоков сплит-систем), возм. внешние сплит-системы, дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Отопление автономное или центральное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты скоростные, импортного или совместного пр-ва, с индивидуальной отделкой кабин. Современные слаботочные и коммуникационные сети. Биметаллические радиаторы, импортные с терморегулятором. Предусмотрены места для кондиционеров, дренажная система.	Энергоснабжение - свыше 10 кВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль в каждой квартире, с очисткой воздуха, пароувлажнением, поддержанием заданной температуры (летом - охлаждение, зимой - нагрев). Дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Комплексная 5-ступенчатая система фильтрации. Качество воды сертифицировано на уровне питьевой. Отопление автономное (котельная) /смешанное или воздушно-конвекторное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты от ведущих мировых производителей, скоростные, индивидуальная отделка в соответствии с авторским дизайн-проектом всего комплекса. Современные слаботочные и коммуникационные сети, монтажная коробка в квартире. HD –телевидение, спутниковое, кабельное, Интернет-телефония. Импортные конвекторы, поддерживающие внутренний микроклимат помещения с помощью фэнкойлов/блоков индивидуального комфорта. Система учета - поквартирный дистанционный учет всех энергоресурсов с выводом на единый пункт диспетчерского

Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Придомовая территория двора и безопасность (отсекающий признак между группами)	Благоустройство стандартное	Возможна ограда по периметру. Наличие типовых детских и хозяйственных площадок. Общее территории. Охрана периметра возможна, но не обязательна. Консьерж, домофон.	Благоустроенная, конструктивно выделенная прилегающая территория, с согласованным на стадии проекта (раздела генплана) огороженным периметром. Выделение площадей под детские и хозяйственные площадки. Озеленение территории, возможна проработка ландшафтного дизайна. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор. Видеонаблюдение на входе в дом и по периметру дома. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – домофон через консьержа.	Благоустроенная, конструктивно выделенная огороженная прилегающая территория. Ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор, передвижной патруль по периметру дома и придомовой территории, на лестницах и лестничных клетках. Видеонаблюдение на входе в дом, по периметру дома, на лестницах и лестничных клетках, перед входом в квартиру. Пожарная безопасность – установка систем сплинерного пожаротушения, система оповещения о пожаре и дымоудаления с выводом всей информации на единый диспетчерский пункт и дублированием на пункт охраны. Кругло суточная диспетчеризация всех инженерных сетей и систем. Система быстрого информирования и реагирования на сбои и аварии. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – гость-консьерж-житель.
Инфраструктура дома (отсекающий признак между бизнес- и элитным классом)	Наличие площадей помещений нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам	Наличие площадей помещений нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам. Дополнительно: размещение службы эксплуатации на площадях нежилого назначения	Широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	Разветвленная сеть инфраструктуры для жильцов дома, доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам – приглашениям владельцев квартир. Дополнительно: персональное сервисное обслуживание, дополнительные опции инфраструктуры.
Внешнее окружение и наличие социальной инфраструктуры в районе (факультативный признак)	Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома.	Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома.	Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность объектов социальной инфраструктуры в радиусе не более 1 км от жилого дома.	Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность элитных объектов социальной инфраструктуры. Близость к культурным центрам, памятникам архитектуры. Преимущества расположения с точки зрения экологии. Живописный вид из окон. Транспортная доступность (удобство подъезда к территории дома).
Параметры паркинга (отсекающий признак между классами)	Согласно нормативным требованиям местного Генплана	Согласно нормативным требованиям местного Генплана	Закрытый наземный/подземный паркинг + возможность парковки на охраняемой придомовой территории из совокупного расчета не менее 1,0 машино-места на квартиру.	Закрытый, наземный / подземный, отапливаемый паркинг, предпочтительно – с мойкой и экспресс-автосервисом. Доступ в паркинг для жителей: квартира - лифт – паркинг. Не менее 1,5 машино-мест на квартиру.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. <http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/>



[illegible]

[illegible]

[illegible][illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

10. <http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/>



МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА
РЕСПУБЛИКИ
КАЗАХСТАН

8 800 100-66-00

Горячая линия: звонок бесплатный, по 9:00 - 19:00 по всей территории РК

Сайт: www.mine.gov.kz

Сайт: [ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗАКАЗЫ](#) - [ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО](#)

4 сезона, микрорайон №39, г. Сургут



Характеристики

Город: Сургут

Улицы: Ленинградская

Объемы: от 25 кв.м

Материал: кирпич, газобетон

План: монолитный каркас

Площадь: 1,75 м

Год сдачи:

1 кв. (1 дом) — 4 квартал 2019

2 кв. (2 дом) — 5 квартал 2019

3 кв. (3 дом) — 5 квартал 2019

4 кв. (4 дом) — 5 квартал 2019

Описание квартир и помещений

Высота потолков в квартирах	Потолки: подвесные, 2,75 м — стандартная высота
Высота помещений	2,75 м
Окна	из ПВХ профилей с двухкамерными стеклопакетами с тепловоздушной изоляцией
Отделочные работы	двери: межкомнатные с ламинацией, входные: металлические, отделочные работы: универсальный дизайн по усмотрению заказчика
Строительные материалы	качественные
Лифт	лифтовая система с современным оборудованием, все необходимое для комфортного передвижения по этажам уже предусмотрено. В лифте: удобная панель управления, зеркала, лампы освещения, удобный доступ к лифтовой кабине — универсальный дизайн
Полы в квартирах и помещениях	качественные материалы и отделочные работы в соответствии с проектом
Полы в помещениях общего назначения	линолеум — 4 кв. м, паркетная доска и ламинат — 1 кв. м, паркетная доска, ламинат
Потолочные конструкции	двухуровневые, встраиваемые светильники, вентиляция, кондиционирование

Об объекте

[Дизайн-проект](#)

[Государственный заказчик](#)

[Единый госреестр недвижимости](#)

[Курсы валют](#)

[Новости](#)

[Популярные вопросы](#)

[Контакты](#)

[СНН и нас](#)

[Вакансии](#)

[Контакты](#)

Больше информации по квартирам здесь

Мы: [VK](#) [Telegram](#) [WhatsApp](#) [Facebook](#)

[Сайт: \[www.mine.gov.kz\]\(#\)](#)



НАЦИОНАЛЬНОЕ
АГЕНТСТВО
ПО НЕДВИЖИМОСТИ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

8 800 100 99 00

График работы: с понедельника по пятницу, с 9:00 до 18:00, без выходных
Суббота: 9:00-18:00, воскресенье: 9:00-18:00

Ссылки: [О НАС](#) [ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ](#) [УСЛУГИ](#) [ПРЕСС-ЦЕНТР](#) [ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ](#)

4 сезона, микрорайон №39, г. Сургут



Характеристики

Город: Сургут
Улицы: Ленинградская 10/2
Объект: 20 лет
Материал стен: оштукатуренные
Пол: цементно-песчаный
Площадь: 170 м
Прок. здание
Годы сдачи: 4 квартал 2019
Боксы: 8 боксов – 5 квартал 2019
Боксы: 8 боксов – 1 квартал 2017
Боксы: 17 боксов – 3 квартал 2017

Описание объекта недвижимости

Видовое решение в планировке	Пятиэтажная панельная 1, 2, 3-этажные панельные
Высота потолка	2,70 м
Оснащение	из 1900 предметов в два комплекта (интерьерный и технический)
Отделочные работы	сделаны по технологии с применением штукатурки, утепления, лакокрасочных работ, облицовочных работ (обои и ламинат) в два этапа
Строительная масса	готовая
Этаж	отделочные работы выполнены, все работы, кроме облицовочных работ, выполнены. Неделю назад закончили отделку. В настоящее время выполняются работы, связанные с отделкой помещений, отделкой полов, оклейкой обоев, окраской стен – отделочные работы
Возможность собственности	индивидуальная собственность в многоквартирном доме
Возможность оформления ипотеки	ипотека – 4 кв. индивидуальная и общедомовая ипотека (от 1 кв. метра)
Планировка помещений	двухкомнатная, трехкомнатная, четырехкомнатная, пятикомнатная, шестикомнатная

Об объекте

[Смотреть фотогалерею](#)

[Посмотреть планировку](#)

[Скачать паспорт объекта](#)

[Скачать проект](#)

[Планы помещений](#)

[Скачать проект](#)

[Скачать проект](#)

[Скачать проект](#)

[Скачать проект](#)

Больше информации по квартирам здесь

Мы: 

[Скачать проект](#)

12. <http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/>

www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

8 800 100-96-00
Горячая линия: с 9:00 до 21:00 по московскому времени
Дополнительная информация по телефону 800-100-96-00

ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО ЮГРЫ

4 сезона, микрорайон №39, г. Сургут



Характеристики:
 Класс: Евро-Сити
 Материал: кирпичный монолит
 Этажность: 25 этажей
 Материал: кирпич, монолитный бетон, пенополиуретановый фасад
 Площадь: 1,33 кв.
 Срок сдачи: 1-й дом – 4 квартал 2019; 2-й дом – 4 квартал 2019; 3-й дом – 4 квартал 2019; 4-й дом – 4 квартал 2019

Описание объекта:
 Проект: проект в соответствии с проектом 1,33-этажного здания
 Высота: 1,33 м
 Этаж: 1-й этаж – 1-й этаж, 2-й этаж – 2-й этаж, 3-й этаж – 3-й этаж, 4-й этаж – 4-й этаж, 5-й этаж – 5-й этаж, 6-й этаж – 6-й этаж, 7-й этаж – 7-й этаж, 8-й этаж – 8-й этаж, 9-й этаж – 9-й этаж, 10-й этаж – 10-й этаж, 11-й этаж – 11-й этаж, 12-й этаж – 12-й этаж, 13-й этаж – 13-й этаж, 14-й этаж – 14-й этаж, 15-й этаж – 15-й этаж, 16-й этаж – 16-й этаж, 17-й этаж – 17-й этаж, 18-й этаж – 18-й этаж, 19-й этаж – 19-й этаж, 20-й этаж – 20-й этаж, 21-й этаж – 21-й этаж, 22-й этаж – 22-й этаж, 23-й этаж – 23-й этаж, 24-й этаж – 24-й этаж, 25-й этаж – 25-й этаж
 Описание: описание в соответствии с проектом 1,33-этажного здания
 Особенности: особенности в соответствии с проектом 1,33-этажного здания
 Технические характеристики: технические характеристики в соответствии с проектом 1,33-этажного здания
 Описание: описание в соответствии с проектом 1,33-этажного здания

Объекты:
[Адрес: Нормы выкупа в Сургуте](#)
[Государственная кадастровая оценка](#)
[Единый план участка](#)
[Сургутским газом](#)
[Нормы](#)
[Нормы кадастровой оценки](#)
[Кварталы на продажу](#)
[СММ и КС](#)
[Видео](#)
[Аналитика](#)

Больше информации по квартирам здесь

Мы:

Ссылка на сайт: [Ссылка на сайт](#)

www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

Квартиры в наличии

Выбор квартиры (показано 1)

Этаж	1-й этаж	2-й этаж	3-й этаж	4-й этаж	5-й этаж
21	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.
22	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.
23	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.
24	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.
25	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.
26	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.
27	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.
28	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.
29	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.
30	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.	5,801 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м. 1,33 кв.м.

Вид плана:
 Стоимость: 5,801 334 руб./кв.м.
 Общая площадь: 64,38 кв.м.
 Площадь кухни: 9 кв.м.
 Количество комнат: 10 комнат



Полностью оборудовано.

Подписаться на рассылку

13. <http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/>

www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

8 800 100-96-00
Горячая линия: с 9:00 до 21:00 по московскому времени
Дополнительная информация на сайте ipotekaugra.ru

ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО ЮГРЫ

4 сезона, микрорайон №39, г. Сургут



Характеристики

Класс: СФ-07
Материал стен: кирпич
Этаж: 25 этаж
Материал стен: кирпич
Этаж: 25 этаж
Площадь: 1,25 кв. м
Срок сдачи: 4 квартал 2019 г.
Всего 8 домов – 4 квартала 2019 г.
Всего 8 домов – 4 квартала 2019 г.
Всего 8 домов – 4 квартала 2019 г.

Описание объекта недвижимости

Планировка и тип дома	Планировка: 1,2,3-комнатные квартиры
Высота потолков	2,75 м
Этаж	из 25-этажного здания с лифтовой системой и парковочными местами
Состояние дома	дом в стадии строительства, строительство ведется, строительство планируется
Состояние участка	участок
Участок	участок с выделением территории для размещения объектов недвижимости, включая объекты недвижимости, находящиеся на территории участка, включая объекты недвижимости, находящиеся на территории участка
Получение собственности	получение собственности на объект недвижимости в соответствии с законодательством РФ
Получение собственности	получение собственности на объект недвижимости в соответствии с законодательством РФ
Получение собственности	получение собственности на объект недвижимости в соответствии с законодательством РФ

Объекты

- Аренда недвижимости в Сургуте
- Государственная недвижимость
- Судебная недвижимость
- Судебная недвижимость
- Судебная недвижимость
- Судебная недвижимость
- Судебная недвижимость
- Судебная недвижимость
- Судебная недвижимость
- Судебная недвижимость

Больше информации по квартирам здесь

Мы: 

Ссылка на сайт агентства

www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

Квартиры в наличии

Выбор квартиры (показано 1)

Этаж	1-ком.	2-ком.	3-ком.	4-ком.	5-ком.
25	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м
23	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м
21	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м
19	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м
17	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м
15	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м
13	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м
11	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м
9	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м
7	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м
5	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м
3	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м
1	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м

Ваш выбор

Состояние: 4,8/5 (50 отзывов)

Общая площадь: 10,22 кв. м

Площадь кухни: 8 кв. м

Площадь комнаты: 10 кв. м



Готовность: 0,00/100%

Подписаться на рассылку

[illegible][illegible]



**ИПОТЕННОЕ
АГЕНТСТВО
ЮГРЫ**

8 800 100-99-00

Григорьев Александр Александрович
тел. 8 800 100-99-00, 8 916 000 0000
Сайт: ipotekna.ru или www.ipotekna.ru

4 сезона, микрорайон №39, г. Сургут



Характеристики

Город: Сургут

Улиц: Ленинградская

Этажность: 25 этажей

Материал стен: панельный

Пол: ламинированный паркет

Площадь: 27,9 м²

Год сдачи:

Вариант 1: 4-й квартал 2015 г.

Вариант 2: 5-й квартал 2016 г.

Вариант 3: 6-й квартал 2017 г.

Вариант 4: 7-й квартал 2017 г.

Специальные условия покупки

Возраст клиента не ограничен	Платежи производятся по 1 (или нескольким) квартирам
Высота потолка	2,75 м
Окна	из ПВХ профилей в двухкамерном исполнении с тепловыми переплетами
Защитная дверь	дверь на лестничную площадку с металлическим корпусом, усиленная, оборудованная запорным устройством с ключом, выполненным в виде буквы «А»
Строительные материалы	качественные
Лифт	в подъезде с автоматическим устройством вызова лифта, лифт с системой «карт-лифт», лифтовой кабиной с функцией «звонка» и функцией «открытия двери», лифтовой кабиной с функцией «звонка» и функцией «открытия двери»
Получение собственности	покупатель получает право собственности на квартиру в течение 30 дней с момента подписания акта приема-передачи
Получение собственности	покупатель получает право собственности на квартиру в течение 30 дней с момента подписания акта приема-передачи
Получение собственности	покупатель получает право собственности на квартиру в течение 30 дней с момента подписания акта приема-передачи

Больше информации по квартирам здесь

Мы:

[ВКонтакте](#) [Одноклассники](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Google Plus](#)

[Сайт: \[ipotekna.ru\]\(http://ipotekna.ru\)](#)

[illegible]

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

18. <http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/>

www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

8 800 100-96-00
Горячая линия: с 9:00 до 21:00 по московскому времени
Дополнительная информация: 8 (495) 229-49-71

ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО ЮГРЫ

4 сезона, микрорайон №39, г. Сургут



Характеристики:
 Класс: СФ-07
 Микрорайон: №39
 Улицы: 25 улиц
 Материнский капитал: да
 Этаж: последний этаж
 Площадь: 1,3 кв. м
 Срок сдачи: 4 кв. 2015 г.
 Цена: 4 кв. 2015 г.
 Цена: 4 кв. 2015 г.
 Цена: 4 кв. 2015 г.

Описание объекта:
 Проект: 1,3 кв. м
 Этаж: последний этаж
 Площадь: 1,3 кв. м
 Цена: 4 кв. 2015 г.
 Цена: 4 кв. 2015 г.
 Цена: 4 кв. 2015 г.

Преимущества:
 - 4 кв. 2015 г.
 - 4 кв. 2015 г.
 - 4 кв. 2015 г.

Контакты:
 8 (495) 229-49-71
 8 (495) 229-49-71
 8 (495) 229-49-71

Больше информации по квартирам здесь

Мы в: 

Ссылка на сайт: www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

Квартиры в наличии

Выбор квартиры (по цене):

Этаж	1 кв. м	2 кв. м	3 кв. м	4 кв. м	5 кв. м
21	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
22	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
23	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
24	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
25	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
26	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
27	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
28	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
29	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
30	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
31	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
32	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
33	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
34	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
35	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
36	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
37	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
38	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
39	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
40	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
41	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
42	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
43	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
44	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
45	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
46	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
47	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
48	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
49	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
50	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
51	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
52	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
53	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
54	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
55	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
56	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
57	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
58	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
59	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
60	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
61	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
62	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
63	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
64	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
65	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
66	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
67	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
68	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
69	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
70	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
71	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
72	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
73	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
74	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
75	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
76	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
77	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
78	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
79	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
80	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
81	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
82	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
83	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
84	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
85	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
86	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
87	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
88	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
89	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
90	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
91	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
92	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
93	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
94	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
95	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
96	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
97	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
98	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
99	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м
100	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м	1,3 кв. м

Вид плана: 

Получить информацию

Подписаться на рассылку

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

30. <http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/>

www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

8 800 100-96-00
Горячая линия: с 9:00 до 21:00 по московскому времени
Дополнительная информация на сайте: ipotekaugra.ru

ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО ЮГРЫ

4 сезона, микрорайон №39, г. Сургут



Характеристики:
 Класс: Сити
 Микрорайон: №39
 Этажность: 25 этажей
 Материал стен: оштукатуренные
 Стены: пенополиуретановый фасад
 Потолок: 2,75 м
 Срок сдачи:
 Этаж 10 домов – 4 квартал 2019
 Этаж 18 домов – 5 квартал 2019
 Этаж 14 домов – 1 квартал 2020
 Этаж 7 домов – 5 квартал 2021

Описание квартиры:

Планировка в квартире	Планировка квартиры 1,2,3 – типовые квартиры
Высота потолков	2,75 м
Земля	на 100% передан в государственную собственность и передан в эксплуатацию
Состояние дома	дом на этапе строительства, строительство ведется, строительство объектов инженерно-технической инфраструктуры в соответствии с градостроительным планом
Средняя площадь	квартиры
Уют	удобное и функциональное расположение квартиры, все необходимое для комфортной жизни, развитая инфраструктура, развитая транспортная сеть, развитая социальная инфраструктура, развитая торговая сеть, развитая сеть объектов культуры, развитая сеть объектов спорта, развитая сеть объектов досуга
Получение собственности	получение собственности в соответствии с законодательством РФ
Получение собственности	получение собственности в соответствии с законодательством РФ
Получение собственности	получение собственности в соответствии с законодательством РФ
Получение собственности	получение собственности в соответствии с законодательством РФ

Свои объекты
[Аренда недвижимости в Сургуте](#)
[Посмотреть все объекты в Сургуте](#)
[Купить квартиру в Сургуте](#)
[Купить дом в Сургуте](#)
[Купить участок в Сургуте](#)
[Купить бизнес в Сургуте](#)
[Купить землю в Сургуте](#)
[Купить недвижимость в Сургуте](#)
[Купить недвижимость в Сургуте](#)
[Купить недвижимость в Сургуте](#)

Больше информации по квартирам здесь

Мы: [ВКонтакте](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Instagram](#) [YouTube](#)

[Свяжитесь с нами](#)

www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

Квартиры в наличии

Выбор квартиры (по цене):

Этаж	1 этаж	2 этаж	3 этаж	4 этаж	5 этаж
21	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200
22	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200
23	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200
24	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200
25	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200
26	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200
27	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200
28	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200
29	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200
30	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200	5,800 400 1,200

Ваш выбор

Состояние: 5,741 (30) руб/м²
 Общая площадь: 81,3 м²
 Площадь кухни: 8 м²
 Количество комнат: 3 комнаты



Получить консультацию

[Подписаться на рассылку](#)

[illegible]

[illegible]

[illegible]

<http://www.potekmagazin.ru>

ПОТЕК ИЛЮСТРИРОВАННОЕ АГЕНТСТВО ЮРМЫ

8 800 100-99-00
 Голоса добрых людей
 м.п. № 0-02 30.03.10, 40.03.10, 40.03.10
 Закрытое акционерное общество «Потек»

4 сезона, микрорайон №39, г. Сургут



Характеристики:
 Класс: 3-й
 Уникал: микрорайон №39
 Площадь: 25 тысяч
 Материал: сталь, оцинкованный
 Форма: конический фонтан
 Высота: 2,75 м
 Срок сдачи:
 1 кв. (1 дом) — 4 квартал 2010
 2 кв. (2 дом) — 5 квартал 2010
 3 кв. (3 дом) — 1 квартал 2011
 4 кв. (4 дом) — 5 квартал 2011

Описание квартиры:

Видов видовой в панораме	Закрытый микрорайон 1, 2, 3-х этажные панорамы
Высота потолка	2,75 м
Угол	от 100°, открытый в панорамный микрорайон и панорамный фонтан
Видовый двор	двор с зелеными насаждениями и панорамный фонтан, открытый в панорамный микрорайон и панорамный фонтан
Структура здания	панорамный
Этаж	панорамный в микрорайон, открытый в панорамный фонтан, открытый в панорамный микрорайон, открытый в панорамный фонтан, открытый в панорамный микрорайон, открытый в панорамный фонтан
По материалу отделки фасада	панорамный, открытый в панорамный микрорайон, открытый в панорамный фонтан, открытый в панорамный микрорайон, открытый в панорамный фонтан
По материалу отделки пола	панорамный — 4 кв. 1-й, 2-й, 3-й, 4-й, 5-й, 6-й, 7-й, 8-й, 9-й, 10-й, 11-й, 12-й, 13-й, 14-й, 15-й, 16-й, 17-й, 18-й, 19-й, 20-й, 21-й, 22-й, 23-й, 24-й, 25-й, 26-й, 27-й, 28-й, 29-й, 30-й, 31-й, 32-й, 33-й, 34-й, 35-й, 36-й, 37-й, 38-й, 39-й, 40-й, 41-й, 42-й, 43-й, 44-й, 45-й, 46-й, 47-й, 48-й, 49-й, 50-й, 51-й, 52-й, 53-й, 54-й, 55-й, 56-й, 57-й, 58-й, 59-й, 60-й, 61-й, 62-й, 63-й, 64-й, 65-й, 66-й, 67-й, 68-й, 69-й, 70-й, 71-й, 72-й, 73-й, 74-й, 75-й, 76-й, 77-й, 78-й, 79-й, 80-й, 81-й, 82-й, 83-й, 84-й, 85-й, 86-й, 87-й, 88-й, 89-й, 90-й, 91-й, 92-й, 93-й, 94-й, 95-й, 96-й, 97-й, 98-й, 99-й, 100-й, 101-й, 102-й, 103-й, 104-й, 105-й, 106-й, 107-й, 108-й, 109-й, 110-й, 111-й, 112-й, 113-й, 114-й, 115-й, 116-й, 117-й, 118-й, 119-й, 120-й, 121-й, 122-й, 123-й, 124-й, 125-й, 126-й, 127-й, 128-й, 129-й, 130-й, 131-й, 132-й, 133-й, 134-й, 135-й, 136-й, 137-й, 138-й, 139-й, 140-й, 141-й, 142-й, 143-й, 144-й, 145-й, 146-й, 147-й, 148-й, 149-й, 150-й, 151-й, 152-й, 153-й, 154-й, 155-й, 156-й, 157-й, 158-й, 159-й, 160-й, 161-й, 162-й, 163-й, 164-й, 165-й, 166-й, 167-й, 168-й, 169-й, 170-й, 171-й, 172-й, 173-й, 174-й, 175-й, 176-й, 177-й, 178-й, 179-й, 180-й, 181-й, 182-й, 183-й, 184-й, 185-й, 186-й, 187-й, 188-й, 189-й, 190-й, 191-й, 192-й, 193-й, 194-й, 195-й, 196-й, 197-й, 198-й, 199-й, 200-й, 201-й, 202-й, 203-й, 204-й, 205-й, 206-й, 207-й, 208-й, 209-й, 210-й, 211-й, 212-й, 213-й, 214-й, 215-й, 216-й, 217-й, 218-й, 219-й, 220-й, 221-й, 222-й, 223-й, 224-й, 225-й, 226-й, 227-й, 228-й, 229-й, 230-й, 231-й, 232-й, 233-й, 234-й, 235-й, 236-й, 237-й, 238-й, 239-й, 240-й, 241-й, 242-й, 243-й, 244-й, 245-й, 246-й, 247-й, 248-й, 249-й, 250-й, 251-й, 252-й, 253-й, 254-й, 255-й, 256-й, 257-й, 258-й, 259-й, 260-й, 261-й, 262-й, 263-й, 264-й, 265-й, 266-й, 267-й, 268-й, 269-й, 270-й, 271-й, 272-й, 273-й, 274-й, 275-й, 276-й, 277-й, 278-й, 279-й, 280-й, 281-й, 282-й, 283-й, 284-й, 285-й, 286-й, 287-й, 288-й, 289-й, 290-й, 291-й, 292-й, 293-й, 294-й, 295-й, 296-й, 297-й, 298-й, 299-й, 300-й, 301-й, 302-й, 303-й, 304-й, 305-й, 306-й, 307-й, 308-й, 309-й, 310-й, 311-й, 312-й, 313-й, 314-й, 315-й, 316-й, 317-й, 318-й, 319-й, 320-й, 321-й, 322-й, 323-й, 324-й, 325-й, 326-й, 327-й, 328-й, 329-й, 330-й, 331-й, 332-й, 333-й, 334-й, 335-й, 336-й, 337-й, 338-й, 339-й, 340-й, 341-й, 342-й, 343-й, 344-й, 345-й, 346-й, 347-й, 348-й, 349-й, 350-й, 351-й, 352-й, 353-й, 354-й, 355-й, 356-й, 357-й, 358-й, 359-й, 360-й, 361-й, 362-й, 363-й, 364-й, 365-й, 366-й, 367-й, 368-й, 369-й, 370-й, 371-й, 372-й, 373-й, 374-й, 375-й, 376-й, 377-й, 378-й, 379-й, 380-й, 381-й, 382-й, 383-й, 384-й, 385-й, 386-й, 387-й, 388-й, 389-й, 390-й, 391-й, 392-й, 393-й, 394-й, 395-й, 396-й, 397-й, 398-й, 399-й, 400-й, 401-й, 402-й, 403-й, 404-й, 405-й, 406-й, 407-й, 408-й, 409-й, 410-й, 411-й, 412-й, 413-й, 414-й, 415-й, 416-й, 417-й, 418-й, 419-й, 420-й, 421-й, 422-й, 423-й, 424-й, 425-й, 426-й, 427-й, 428-й, 429-й, 430-й, 431-й, 432-й, 433-й, 434-й, 435-й, 436-й, 437-й, 438-й, 439-й, 440-й, 441-й, 442-й, 443-й, 444-й, 445-й, 446-й, 447-й, 448-й, 449-й, 450-й, 451-й, 452-й, 453-й, 454-й, 455-й, 456-й, 457-й, 458-й, 459-й, 460-й, 461-й, 462-й, 463-й, 464-й, 465-й, 466-й, 467-й, 468-й, 469-й, 470-й, 471-й, 472-й, 473-й, 474-й, 475-й,

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]



НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ПО НЕДВИЖИМОСТИ

8 800 100-90-00

Горячая линия - бесплатная линия
по всем вопросам
Звонки принимаются по всей территории РК

4 сезона, микрорайон №39, г. Сургут



Характеристики

Площадь: 100 м²
Участок: микрорайон №39
Возраст: от 25 лет
Материал: кирпич, оштукатуренный
Страна: российский федер.
Площадь: 110 м
Город: Сургут
Годы: 6 домов — 4 квартал 2019
8 домов — 5 квартал 2019
10 домов — 6 квартал 2019
12 домов — 7 квартал 2019

Специальные предложения

Внутренний дворик	Панорамные панорамы 1,2,3-го этажа с видом на город
Высота потолков	2,10 м
Озеленение	от 150 кв.м. озеленения с декоративными растениями и теневыми деревьями
Внутренний двор	Дворик для отдыха с парковой мебелью, детская площадка, спортивная площадка, озелененный участок и 200 кв.м. озеленения в 1 кв. кварт.
Структура здания	монолит
Лифт	лифтовая система с современным дизайном, все лифты имеют современные материалы, современные материалы, все лифты имеют современные материалы, все лифты имеют современные материалы
Внутренний дворик	внутренний дворик с озеленением и 200 кв.м. озеленения в 1 кв. кварт.
Внутренний дворик	лифт — 4 кв. кварт. с современным дизайном, все лифты имеют современные материалы, все лифты имеют современные материалы, все лифты имеют современные материалы
Панорамные панорамы	панорамные панорамы с современным дизайном, все лифты имеют современные материалы, все лифты имеют современные материалы, все лифты имеют современные материалы

Об объекте

Будет ли выигрывать в городе

Посмотреть фотогалерею

Еще больше информации

Сургутский район

Новости

Новости о недвижимости

Новости о недвижимости

СМИ о нас

Вакансии

Контакты

Больше информации по квартирам здесь

Мы: 

[Сайт: www.4sezona.ru](#)

[illegible]

42. <http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/>

www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО ЮГРЫ

8 800 100-96-00

Горячая линия с 9:00 до 19:00 по Москве
Деловая линия с 9:00 по 19:00 по Москве

4 сезона, микрорайон №39, г. Сургут



Характеристики

- Класс: Сити
- Материал: монолитный бетон
- Этажность: 25 этажей
- Материал: керамический
- Этаж: монолитный бетон
- Площадь: 1,25 кв. м
- Срок сдачи:
 - Блок 10 домов – 4 квартал 2019
 - Блок 18 домов – 5 квартал 2019
 - Блок 18 домов – 5 квартал 2019
 - Блок 18 домов – 5 квартал 2019

Описание объекта недвижимости

Планировка и тип дома	Планировка: стандартная 1,25-к комнатная квартира
Высота потолков	2,75 м
Этаж	из 25-ти этажей в двухсекционном здании с лифтовой-эскалаторной шахтой
Состояние дома	дом на этапе строительства, монолитный бетон, кирпичные перегородки, отделка: керамическая плитка в ванной, кухне и коридоре, обои в спальне
Состояние квартиры	стандарт
Уют	удобное и функциональное пространство, развитая инфраструктура, близость к объектам инфраструктуры, развитая инфраструктура, развитая инфраструктура, развитая инфраструктура
Получение собственности	индивидуальный инвестиционный счет (ИИС) с льготным налогообложением
Получение собственности	покупка – 4 кв. 2019, индивидуальное строительство, стандартная планировка, развитая инфраструктура
Получение собственности	покупка – 4 кв. 2019, индивидуальное строительство, стандартная планировка, развитая инфраструктура

Объекты

- [Аренда недвижимости в Сургуте](#)
- [Гипотезы, связанные с недвижимостью](#)
- [Сделки с недвижимостью](#)
- [Сургутским газом](#)
- [Новости](#)
- [Какую недвижимость выбрать?](#)
- [Квартиры на продажу](#)
- [СНН и КС](#)
- [Видео](#)
- [Аналитика](#)

Больше информации по квартирам здесь

Мы: 

[Ссылка на сайт агентства](#)

www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

Квартиры в наличии

Выбор квартиры (по умолчанию 1)

Вид плана

Этаж	1 этаж	2 этаж	3 этаж	4 этаж	5 этаж
21	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м
22	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м
23	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м
24	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м
25	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м	1,25 кв. м 1,25 кв. м 1,25 кв. м

Характеристики

- Площадь: 4 кв. м
- Общая площадь: 10,2 кв. м
- Площадь кухни: 6 кв. м
- Стоимость: 0 руб.



Удобное, удобное

Подписать на рассылку

[illegible]

[illegible]



ИПОТЕЧНОЕ
АГЕНТСТВО
КРЫМ

8 800 100-90-00

График работы: с понедельника по пятницу с 9:00 до 18:00, в субботу с 10:00 до 14:00, в воскресенье и праздничные дни не работает

4 сезона, микрорайон №39, г. Сургут



Характеристики:

Площадь: 100 м²
 Этажей: 20
 Материал: кирпич, монолитный
 Тип: панельно-монолитный дом
 Высота: 17 м
 Срок сдачи: 4 кв. 2019 г.
 Цена: 4 200 000 руб.
 Цена за кв. м: 42 000 руб.

Описание:

Панельно-монолитный дом, 20 этажей, высота 17 м. Дом построен из кирпича и монолита. В доме есть все необходимое для комфортной жизни: лифт, парковка, детская площадка, спортивная площадка, садик, сад. Дом расположен в тихом месте, рядом с парком и школой.

Об объекте:

[Бонус: Видео осмотра объекта](#)

[Посмотреть фотогалерею](#)

[Посмотреть видео](#)

[Посмотреть планы](#)

[Посмотреть документы](#)

[Посмотреть отзывы](#)

[Посмотреть контакты](#)

[Посмотреть карту](#)

[Посмотреть описание](#)

[Посмотреть фото](#)

[Посмотреть видео](#)

[Посмотреть планы](#)

[Посмотреть документы](#)

[Посмотреть отзывы](#)

[Посмотреть контакты](#)

[illegible]

[illegible][illegible]

[illegible]

[illegible][illegible]

51. <http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/>

www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО ЮГРЫ

8 800 100-96-00

Горячая линия с 9:00 до 19:00 по Москве
Деловые консультации по всей территории РФ

4 сезона, микрорайон №39, г. Сургут



Характеристики

Класс: СФ-07
Микрорайон: №39
Улицы: 25 домов
Материал: кирпич, облицовка
Этаж: монолитно-кирпичный
Площадь: 2,75 кв.
Срок сдачи:
1 кв. (6 домов) – 4 квартал 2019;
2 кв. (8 домов) – 3 квартал 2019;
3 кв. (8 домов) – 3 квартал 2019;
4 кв. (7 домов) – 3 квартал 2019

Описание жилого комплекса

Высота здания в этажах	Пятиэтажные дома 1,2,3 – 5-этажные дома
Высота этажа	2,75 м
Этаж	из ГМЛ, черновой и отделочный материал и инженерно-технические
Уличный двор	дворы на территории с парковочными местами, спортивной площадкой, детскими площадками, зонами для отдыха и развлечений
Сторона здания	западная
Улицы	улицы с развитой инфраструктурой, развитая сеть школ, детских учреждений, магазинов, клубов, фитнес-центров, кафе, ресторанов, банкоматов, почтовых отделений, а также объектов социальной инфраструктуры
Планировка помещений	планировка помещений разработана в соответствии с требованиями заказчика
Планировка помещений	планировка помещений разработана в соответствии с требованиями заказчика
Планировка помещений	планировка помещений разработана в соответствии с требованиями заказчика

Объекты

- Адрес: Ипотечное агентство Югры
- Государственная регистрация
- Судебная практика
- Налоги
- Налоговые льготы
- Кредит на жилье
- СНН и КС
- Взносы
- Акции

Больше информации по квартирам здесь

Мы: 

Ссылка на сайт агентства

www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

Квартиры в наличии

Выбор квартиры (по умолчанию 1)

Вид плана

Этаж	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	5 кв.
21	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.
20	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.
19	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.
18	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.
17	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.
16	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.
15	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.
14	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.
13	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.
12	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.
11	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.
10	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.
9	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.
8	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.
7	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.
6	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.
5	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.
4	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.
3	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.
2	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.
1	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.	2,801 кв.м. 1,381 кв.м. 1,381 кв.м.

Планировка

Участок, микрорайон

Подписать на рассылку

[illegible]

[illegible]

[illegible]

56. <http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/>

[illegible]

The screenshot shows the 'Информационная система' (Information System) window. It features a table with columns for 'Помещение' (Room), 'Площадь' (Area), 'Расход' (Consumption), and 'Потери' (Losses). The table contains data for various rooms, with some cells highlighted in blue. To the right of the table, there is a section titled 'Итого' (Total) showing summary values. Below this, there is a small map of the building layout with a red dot indicating a specific location. The interface is in Russian.

[illegible]

Расчет

Параметр	1	2	3	4	5	6
1	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
2	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
3	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
4	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
5	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
6	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000

Итого: 0.000

Диаграмма: [Diagram showing a building layout with a highlighted section]

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ
И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



Кому: Обществу с ограниченной ответственностью
(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество – для граждан;
«Александрия 6-10»
полное наименование организации – для юридических лиц),
пер. Энергетиков, 1, г. Ханты-Мансийск,
ХМАО-Югра, 628002, тел.: (3467) 326605
(его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ на строительство

№ ru86310000 - 83 взамен № ru86310000 – 38 от 07.04.2008

Администрация города Сургута

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта

Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации,
разрешает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта
капитального строительства

(ненужное зачеркнуть)

«Жилые дома (корпуса) по ГП №6, 7, 8, 9»

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, краткие проектные

Сзем. уч. = 3,5701 га, кадастровый номер земельного участка 86:10:01 01 025:0020

характеристик, описание этапа строительства, реконструкции

Жилой дом №6: S общ. = 17875,2 кв.м; Vстр. = 72320 куб.м, в том числе подземной части 2910 куб.м; 23-этажный
на 168 квартир; – 1 ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА;

Жилой дом №7: S общ. = 17875,2 кв.м; Vстр. = 72320 куб.м, в том числе подземной части 2910 куб.м; 23-этажный
на 168 квартир; – 2 ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА;

Жилой дом №8: S общ. = 17871,1 кв.м; Vстр. = 72320 куб.м, в том числе подземной части 2910 куб.м; 23-этажный
на 168 квартир; – 3 ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА;

Жилой дом №9: S общ. = 17871,1 кв.м; Vстр. = 72320 куб.м, в том числе подземной части 2910 куб.м; 23-этажный
на 168 квартир; – 4 ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА

(если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

расположенного по адресу:

Тюменская область, ХМАО-Югра, город Сургут,

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта

микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39.

Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения – до

«01» октября 2014 г.

Первый заместитель
главы Администрации
города

(должность уполномоченного сотрудника
органа, осуществляющего выдачу
разрешения на строительство)

«31»

М.П.

2013 г.

(подпись)

Р.И. Марков

(расшифровка подписи)

Действие настоящего разрешения продлено до –

« 1 » января 2016 г.

Заместитель главы
Администрации города

(должность уполномоченного сотрудника
органа, осуществляющего выдачу
разрешения на строительство)

« 26 » июля 2013 г.

М.П.

Добавленному верить:

«Жилой дом №6» – 1 этап строительства;

«Жилой дом №7» – 2 этап строительства;

«Жилой дом №8» – 3 этап строительства;

«Жилой дом №9» – 4 этап строительства.

Заместитель главы
Администрации города

(должность уполномоченного сотрудника
органа, осуществляющего выдачу
разрешения на строительство)

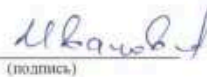
« 26 » июля 2013 г.

М.П.


(подпись)

А.Л. ИВАНОВ

(расшифровка подписи)


(подпись)

А.Л. ИВАНОВ

(расшифровка подписи)

ДОГОВОР № С-39/9-ОП
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Сургут

«25» мая 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Северные строительные технологии», действующего на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации – ООО «ССТ» от 22.08.2012 г. и Устава ООО «Александрия 6-10», в лице Генерального директора Мовсисяна Вачагана Вачагановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Проектный», имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами «07» сентября 2010 года № 21-000-1-00758, выданную Федеральной службой по финансовым рынкам России, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения.

1.1. Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

Многоквартирный дом (далее – Дом) – 23-этажный односекционный многоквартирный жилой дом, строительный номер 9 (девять), со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39.

Объекты долевого строительства (Квартиры) – изолированные, предназначенные для проживания граждан помещения, состоящие из жилых и вспомогательных помещений и имеющие отдельный наружный выход на лестничную площадку, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящие в состав Дома.

Перечень, количественные и иные технические характеристики Объектов долевого строительства определяются в Приложениях №№ 1, 2 к Договору, а также в соответствии с утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией на Дом.

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.

2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

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

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

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

2.2. При заключении Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.2.1. У Застройщика и привлекаемых им для выполнения работ по строительству Дома третьих лиц есть необходимые для выполнения таких работ и условий настоящего Договора лицензии и разрешения, свидетельства о допуске к работам, которые получены в установленном законодательством Российской Федерации порядке, являются юридически действительными, вступившими в силу и действующими в течение всего срока до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

2.2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами на строительство Дома, а именно:

– разрешением на строительство № ru86310000-97 от 19.06.2014 г. (измен № ru86310000-83 от 31.05.2013 г., № ru86310000-38 от 07.04.2008 г., № ru86310000-10 от 04.02.2008 г.), выданным Администрацией г. Сургута Ханты-Мансийского автономного округа-Югры;

– оформленным в соответствии с законодательством Российской Федерации правом собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное

использование: для строительства четырех 23-этажных жилых домов башенного типа (корпуса 6,7,8,9) и стилобата, на котором осуществляется строительство (свидетельство о государственной регистрации права 86-АБ 447446 от 22.06.2012 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «22» июня 2012 года сделана запись регистрации № 86-86-03/051/2012-334);

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

– положительным заключением негосударственной экспертизы № 2-1-1-0326-13 от 24.01.2014 г., выданным ООО «ГЕОПРОЕКТ»;

– иными документами, которые должны быть представлены для ознакомления Участникам долевого строительства в соответствии с требованиями Закона.

2.2.3. Проектная декларация Застройщика размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на официальном интернет-сайте Застройщика по адресу www.ssthm.ru.

2.2.4. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее IV квартала 2015 г. Застройщик оставляет за собой право на досрочную сдачу Дома в эксплуатацию.

2.2.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства не позднее II квартала 2016 г. При досрочной сдаче Дома в эксплуатацию Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства в течение 3-х (Трех) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

2.2.6. Застройщик гарантирует, что Объекты долевого строительства свободны от прав третьих лиц, никому не заложены и не состоят под арестом.

2.3. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право, на ознакомление с которыми, ему предоставлено действующим законодательством РФ, в помещении Застройщика по месту его нахождения или по месту нахождения филиала Застройщика в городе, в котором осуществляется строительство Дома в течение рабочего времени Застройщика или рабочего времени филиала Застройщика.

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Объекты долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объекты долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3.2. Застройщик обязан:

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

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

3.2.3. обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее срока, указанного в п. 2.2.4. Договора;

3.2.4. письменно сообщить Участнику долевого строительства не позднее, чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, о завершении строительства Дома и готовности Объектов долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства;

3.2.5. при окончательном расчете, согласно п.5.2 Договора, осуществить сверку расчетов с Участником долевого строительства по Договору и выдать ему бухгалтерскую справку о получении Застройщиком от Участника долевого строительства денежных средств по Договору в полном объеме, им предусмотренном; предоставить Участнику долевого строительства в пятидневный срок после подписания акта приема-передачи завершенных Объектов долевого строительства сводную счет-фактуру с приложениями к ней заверенных копий счетов-фактур, связанных со строительством Объектов долевого участия;

3.2.6. передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства в объеме и количестве, согласованном Сторонами в Приложении № 1 к Договору, в той степени отделки (степени готовности Объектов долевого строительства), которая согласована Сторонами в Приложении № 2 к Договору, и в сроки, установленные согласно п. 2.2.5. Договора, по акту приема-передачи, при условии

получения от Участника долевого строительства денежных средств в счет оплаты Объектов долевого строительства по Договору в полном объеме, им предусмотренном до момента осуществления такой передачи;

3.2.7. устранить изложенные в акте о дефектах недостатки Объектов долевого строительства в согласованные в нем сроки и передать Объекты долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, установленном п. 3.2.6. Договора;

3.2.8. использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению – на строительство Дома;

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

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

При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по обеспечению государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства и общее имущество Дома и уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов. Указанные обязанности и расходы в полном объеме несет Участник долевого строительства;

3.2.11. после ввода Дома в эксплуатацию обеспечить заключение договоров с эксплуатационными службами для обеспечения в Доме коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других систем, необходимых для эксплуатации Дома.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

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

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

В случае отсутствия претензий к качеству Объектов долевого строительства и при условии отсутствия задолженности принять Объекты долевого строительства, о чем подписать акт приема-передачи Объектов долевого строительства;

3.3.3. предоставить в органы Росрегистрации все требуемые от Участника долевого строительства и необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства документы и обеспечить явку лично либо своего представителя, уполномоченного в установленном законодательством Российской Федерации порядке, в регистрирующий орган для государственной регистрации права общей долевой собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;

3.4. Участник долевого строительства вправе:

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

3.4.2. В случае отказа от подписания акта приема-передачи при неисполнении Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п. 3.2.7. Договора, по своему выбору потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3.5. Право собственности на Объекты долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Право собственности на Объекты долевого строительства будет оформляться совместными силами Застройщика и Участника долевого строительства за счет средств Участника долевого строительства в соответствии с условиями, предусмотренными п. 3.2.9. и п. 3.3.3. Договора, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.6. Приобретая права Участника долевого строительства по строительству Дома, у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего Договора считаются

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

4. Цена Договора.

4.1. Стоимость Объектов долевого строительства по Договору определяется исходя из фиксированной стоимости 1 (Одного) квадратного метра (далее – кв.м) Объектов долевого строительства, установленной в размере **63 553 (Шестьдесят три тысячи пятьсот пятьдесят три) рубля 00 копеек**, и ориентировочной общей площади Объектов долевого строительства, определенной по данным проектной документации на Дом, в размере **486,16 (Четыреста восемьдесят шесть целых шестнадцать сотых) кв.м** и в целом ориентировочная стоимость Объектов долевого строительства составляет **30 896 926 (Тридцать миллионов восемьсот девяносто шесть тысяч девятьсот двадцать шесть) рублей 48 копеек**.

4.2. Окончательная стоимость Объектов долевого строительства определяется исходя из установленной в п. 4.1. Договора фиксированной стоимости 1 (одного) кв. м и общей площади Объектов долевого строительства на основании данных о такой общей площади, содержащихся в кадастровом паспорте Объектов долевого строительства, подготовленном уполномоченным в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом технической инвентаризации и технического учета Объекта недвижимости после ввода Дома в эксплуатацию и до передачи Объектов долевого участия Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

4.3. В целях определения стоимости Объекта долевого строительства подсчет общей площади производится в соответствии с требованиями п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас и является предварительной. Окончательная площадь будет определена на основании данных технической инвентаризации и обмеров построенного Дома, после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

4.4. В стоимость Объектов долевого строительства включены расходы на строительство Дома, вознаграждение Застройщика по строительству Дома, расходы по технической инвентаризации Объектов долевого строительства, а также все суммы налогов и сборов, подлежащих уплате Застройщиком в связи со строительством Дома. Цена квадратного метра фиксирована и не подлежит одностороннему изменению в течение всего срока действия Договора.

4.5. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора Стороны несут в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

4.6. Расходы по содержанию и обслуживанию Объектов долевого строительства (в том числе коммунальные расходы) и общего имущества Дома до подписания акта приема-передачи Объектов долевого строительства несет Застройщик.

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

5. Порядок расчетов.

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

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

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

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

5.4. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объектов долевого строительства будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

5.5. Днем исполнения обязанности Участником долевого строительства по оплате стоимости Объектов долевого строительства считается день списания денежных средств с расчетного счета Участника долевого строительства.

6. Качество Объектов долевого строительства. Гарантия качества.

6.1. Качество Объектов долевого строительства, которые будут переданы Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также условиям Договора и Приложений к нему.

6.2. Гарантийный срок на Объекты долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня утверждения в установленном законодательством Российской Федерации порядке уполномоченным органом местного самоуправления разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемых Участнику долевого строительства Объектов долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня подписания первичного акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства.

6.4. Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки Объектов долевого строительства, которые не могли быть выявлены при визуальном осмотре Объектов долевого строительства при осуществлении их приемки и подписании акта приема-передачи Объектов долевого строительства, должны быть устранены Застройщиком за свой счет самостоятельно или с привлечением третьих лиц в сроки, дополнительно согласованные Сторонами с момента получения Застройщиком письменного уведомления о таких недостатках.

7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в территориальном органе Росрегистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, а также до истечения срока его действия в следующих случаях:

7.3.1. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив об этом Застройщика в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объектов долевого строительства в предусмотренный Договором срок;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.2.7. и п. 3.4.2. Договора;
- существенного нарушения требований к качеству Объектов долевого строительства.

В таком случае Застройщик обязан не позднее 20 (двадцати) рабочих дней, если иной срок не установлен Законом, со дня получения соответствующего требования Участника долевого строительства возратить уплаченные им по Договору денежные средства в счет оплаты стоимости Объектов долевого строительства, а также уплатить на эту сумму проценты за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день осуществления такого платежа. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет стоимости Объектов долевого строительства по Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства в полном объеме.

В случае если Участник долевого строительства в течение указанного срока не обратился к Застройщику за получением денежных средств и процентов на них Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить указанные денежные средства и проценты на них в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем письменно сообщается Участнику долевого строительства заказным письмом с уведомлением.

7.3.2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей (более чем три просрочки внесения платежей согласно графику платежей в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения единовременного платежа на срок более чем три месяца).

Право Застройщика на односторонний отказ от исполнения Договора возникает не ранее чем через 30 (тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по внесению платежей по Договору и о последствиях неисполнения такого требования при неисполнении при этом Участником долевого строительства такого требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора он обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору в счет стоимости Объекта долевого строительства, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

7.3.3. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объекты долевого строительства не будут переданы Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации строящегося Дома;

- изменения назначения общего имущества, входящего в состав Дома.

7.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне письменного уведомления о таком отказе.

8. Порядок разрешения споров.

8.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

8.2. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам все споры рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ в Арбитражном суде города Москвы.

9. Ответственность Сторон.

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

10.1. При возникновении обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора и делающих невозможным исполнение настоящего Договора полностью или частично (которые компетентный государственный/муниципальный орган признает событиями непреодолимой силы), а именно: наводнения, землетрясения, пожара и других стихийных бедствий, а также, в случае наступления обстоятельств, делающих невозможным исполнение настоящего Договора полностью или частично (которые Стороны признают юридическим форс-мажором), а именно: действия (бездействие) органов государственной власти и местного самоуправления, забастовки, войны и т.п., исполнение обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств с момента наступления форс-мажорных обстоятельств.

10.2. В случае, если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует форс-мажорные обстоятельства, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10 дневный срок с момента их возникновения, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства.

10.3. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 6 месяцев, то каждая из Сторон будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по Договору, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

10.4. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства по Договору.

11. Заключительные положения.

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

11.2. Любая информация о финансовом положении Сторон, условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, а также условиях настоящего Договора считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.3. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов, управление которыми осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

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

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

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

11.6. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) письменно извещать друг друга.

11.7. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями и являются неотъемлемой частью Договора.

11.8. Все уведомления, извещения и иная переписка между Сторонами по Договору производится письменно путем направления по почте заказным письмом с описью вложения.

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

11.10. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа Росрегистрации. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11.11. Указанные приложения являются неотъемлемой частью Договора:

11.11.1. Приложение № 1. Перечень Объекта долевого строительства по Договору (с указанием стоимости и поэтажных планов);

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

12. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10»

Юридический адрес: 628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д.1

Почтовый адрес: 628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д.1

р/с 40702810867460084195 в филиале ОАО «Сбербанк России» Ханты-Мансийское отд. №1791 БИК 047102651 к/с 30101810800000000651

ИНН 8601046621, КПП 860101001, ОГРН 1128601001506 от 26.04.2012 г.

Участник долевого строительства:

ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Проектный»

Адрес местонахождения: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3

ИНН 7704750193, КПП 772501001

р/с 40701810992000112914 в ГПБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

12. Подписи Сторон:



/ В.В. Мовсисян /

М.п.

Участник долевого строительства:



/ Д.В. Сукманов /

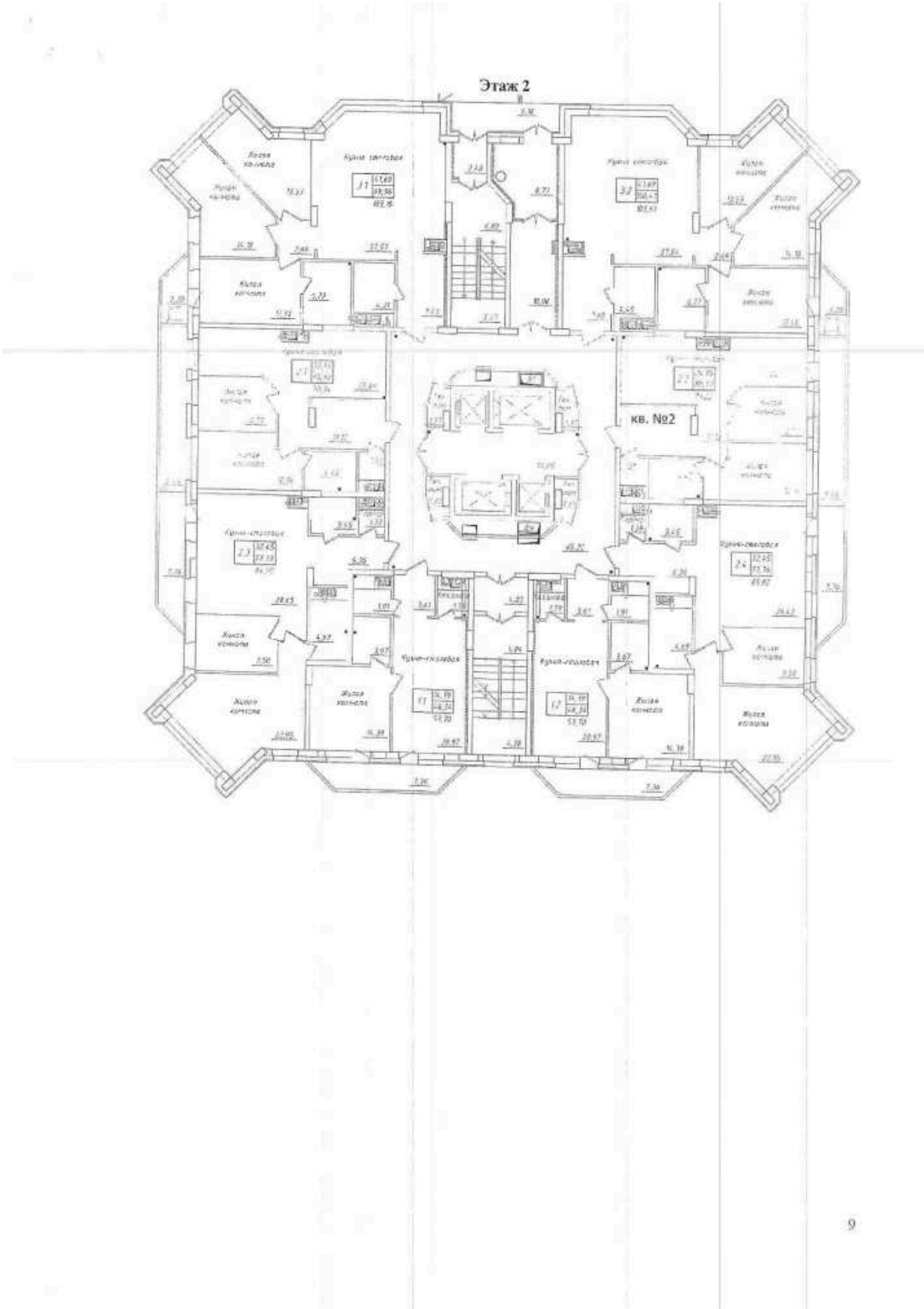
М.п.

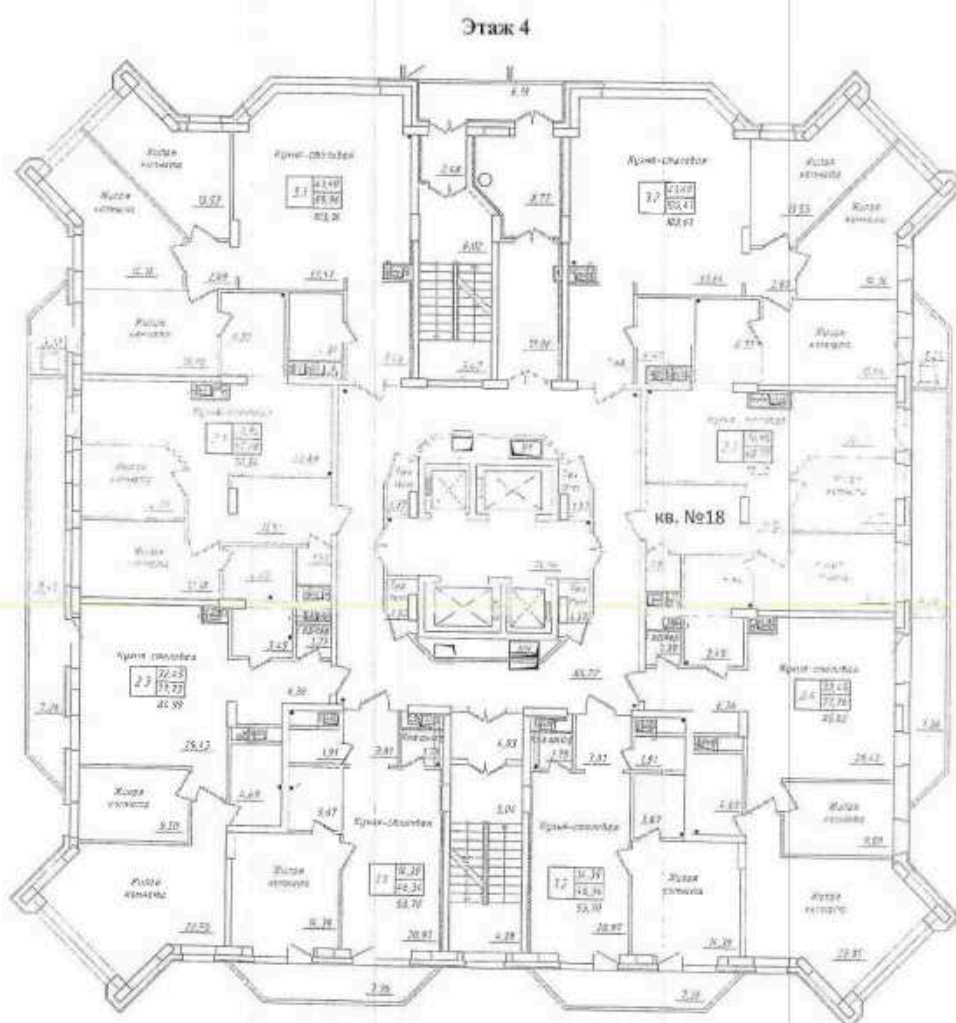
Handwritten signatures in blue ink.

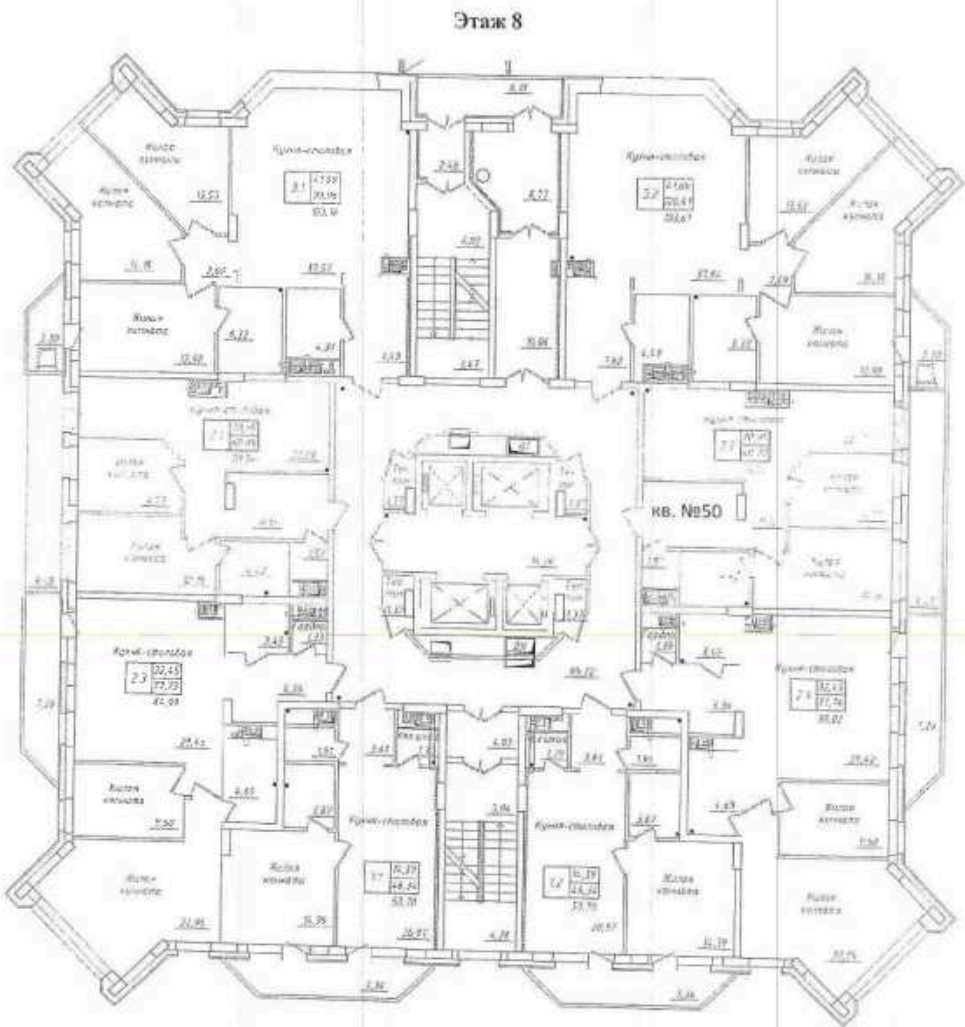
Приложение № 1
к ДОГОВОРУ № С-39/9-ОП
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 25 мая 2015 г.

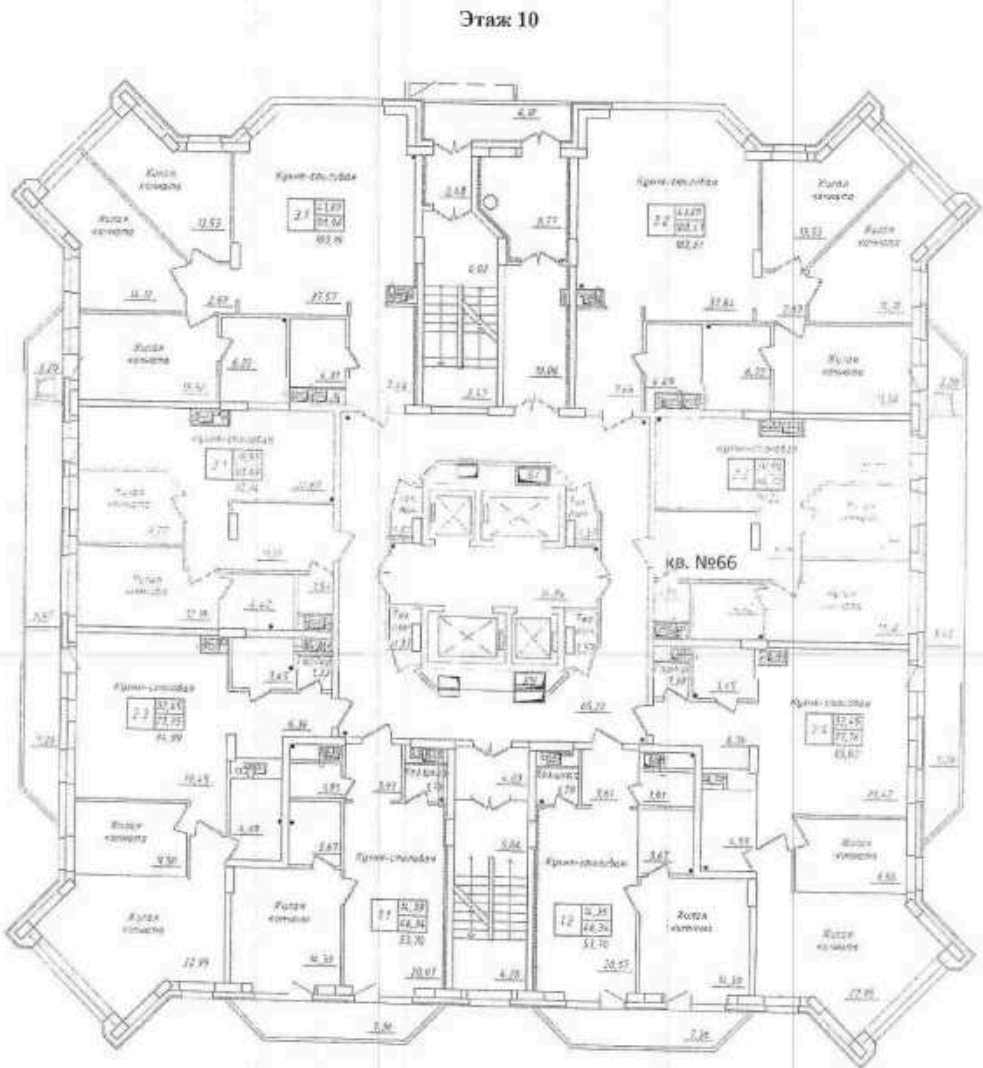
Перечень Объектов долевого строительства

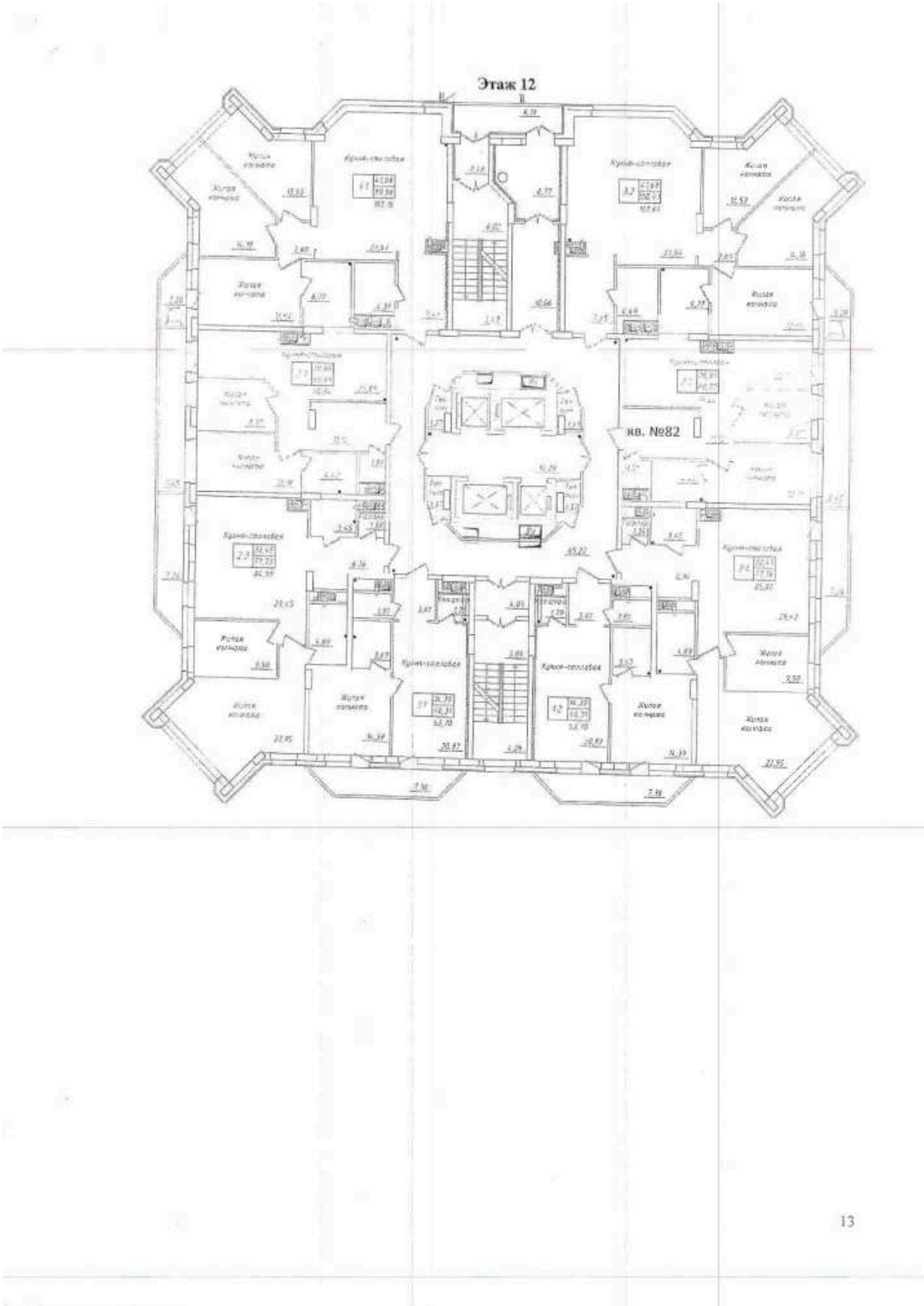
№ дома	№ Объектов долевого строительства	Этаж	Общая площадь, м2	Стоимость за м2, руб.	Стоимость Объектов долевого строительства, руб.
9	2	2	60,77	63553	3 862 115,81
9	18	4	60,77	63553	3 862 115,81
9	50	8	60,77	63553	3 862 115,81
9	66	10	60,77	63553	3 862 115,81
9	82	12	60,77	63553	3 862 115,81
9	98	14	60,77	63553	3 862 115,81
9	114	16	60,77	63553	3 862 115,81
9	130	18	60,77	63553	3 862 115,81
			486,16		30 896 926,48

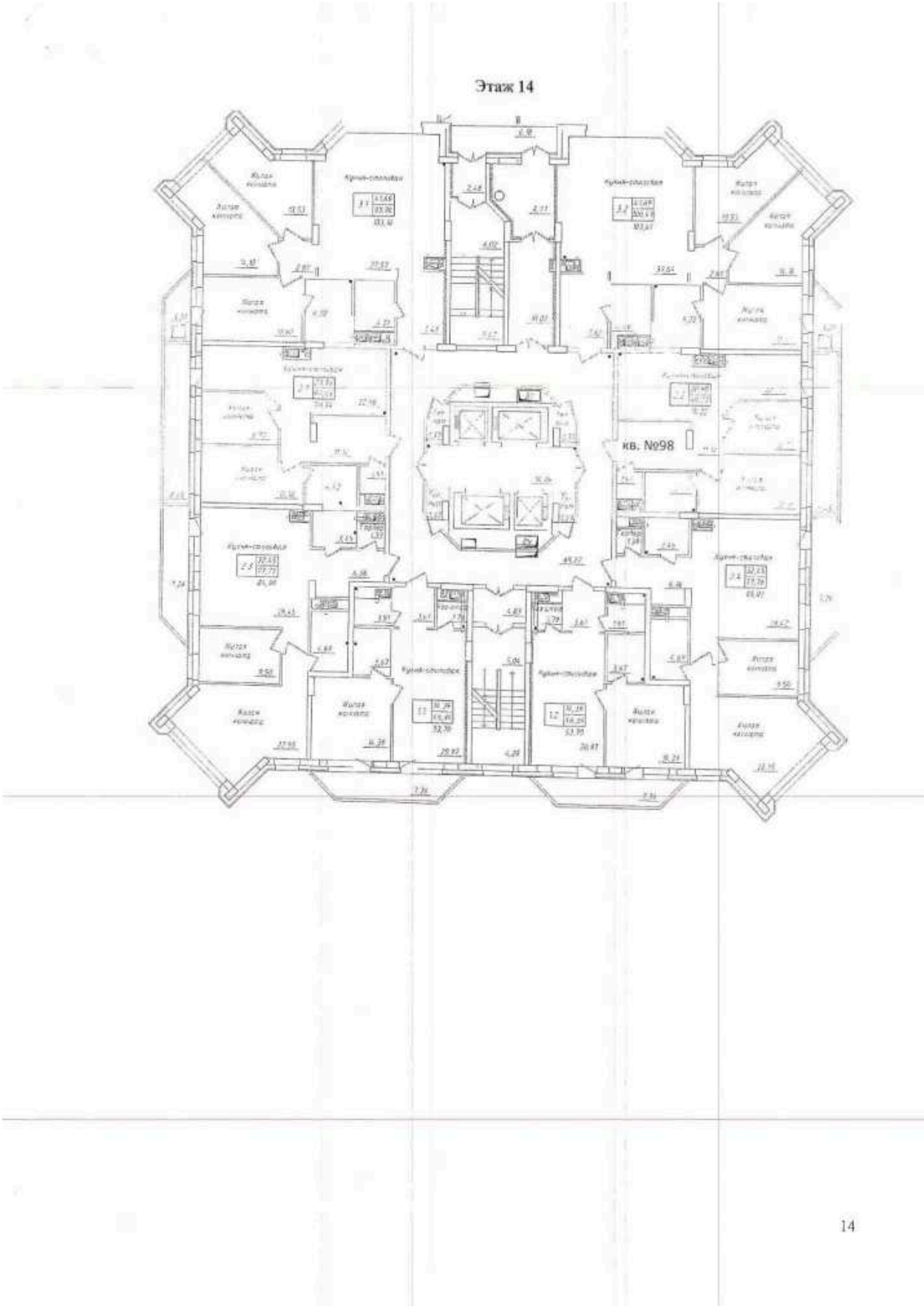


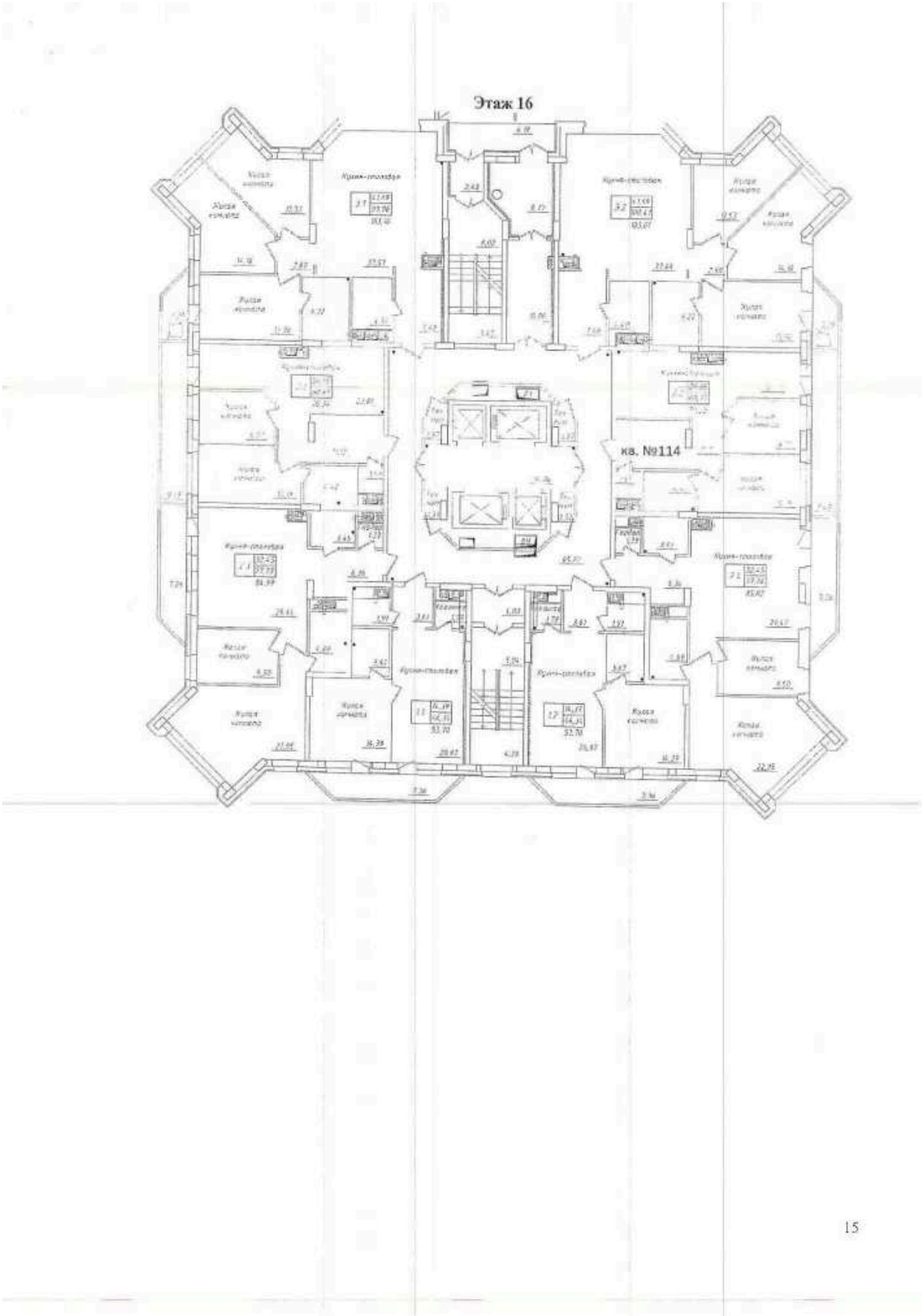


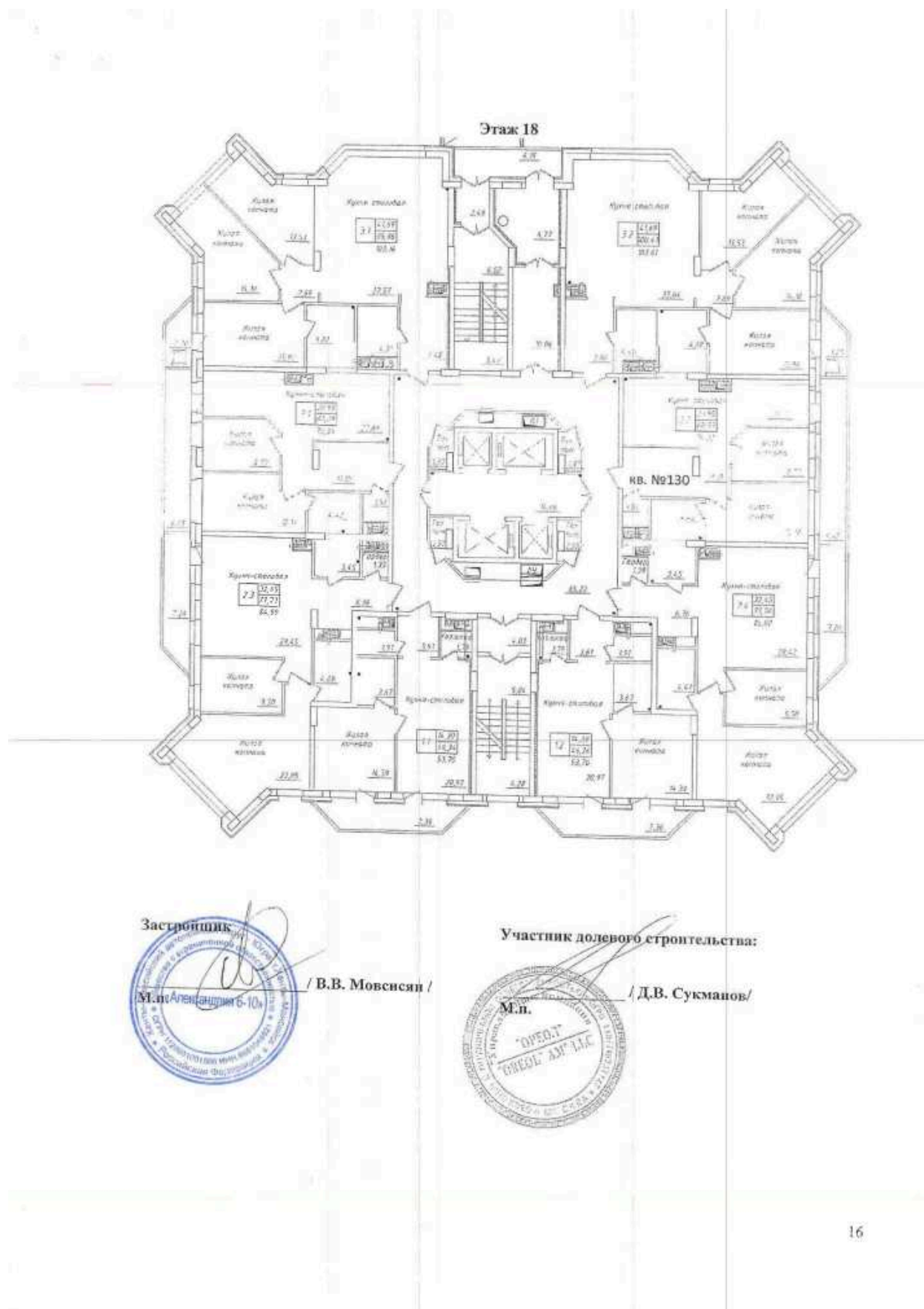












Приложение № 2
к ДОГОВОРУ № С-39/9-ОП
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «__» мая 2015 г.

**Технические характеристики и перечень выполняемых работ
по Объектам долевого строительства**

- ☐ Стены наружные капитальные – монолитные (утеплитель, фасадная отделка)
- ☐ Стены внутренние капитальные – монолитные;
- ☐ Плиты перекрытия – железобетонные; монолитные
- ☐ Потолки (без шпаклевания) – перетирка железобетонных плит, рустановка швов;
- ☐ Полы – цементно-песчаная стяжка без устройства чистовых полов;
- ☐ Стойки и разводка системы центрального отопления – металлические водопроводные трубы;
- ☐ Радиаторы отопления (алюминиевые) – с конвектором;
- ☐ Стойки и разводка систем ГВС, ХВС – металлопластиковые трубы;
- ☐ Стойки и разводка системы канализации – пластмассовые канализационные трубы (ПВХ);
- ☐ (Магистральная проводка с кабелем ВВГ, основные и вспомогательные проводки с кабелями ПВ1, ПВ3);
- ☐ Электроустановочные материалы – (в местах общего пользования) - выключатели, розетки, патроны, прибор учета - счетчик, УЗО;
- ☐ Вентиляционная система: систему вентиляции квартир предусмотреть естественную через каналы в стенах; систему вентиляции встроенных помещений принять в соответствии с требованиями строительных норм и правил. Воздуховоды выполнить из оцинкованной тонколистовой стали. Из коридоров жилых этажей предусмотреть систему дымоудаления воздуховодами из черной тонколистовой стали;
- ☐ Система пожарной сигнализации в соответствии с проектом;
- ☐ Телефонная система (разводка до щита в подъезде)
- ☐ Локальная ТВ-антенна (для трансляции местных передач-оборудование не включается, только разводка до щита в подъезде)
- ☐ Оконные блоки – пластиковые;
- ☐ Оконные проемы – пластиковые с тройным остеклением с устройством пластиковой подоконной доски и облицовкой оконных откосов;
- ☐ Остекление лоджий – пластиковые рамы с одинарным остеклением, экран кирпичный;
- ☐ Входная дверь – металлическая в здание;
- ☐ Входные металлические двери в квартиры.



Застroyщик

М.п.

/ В.В. Мовсисян /

Участник долевого строительства:

М.п.

/ Д.В. Сукманов /



ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

«Жилые дома (корпуса) по ГП №6, 7, 8, 9»

Раздел 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1. Фирменное наименование застройщика, местонахождение застройщика, режим работы застройщика.

Полное наименование застройщика

Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10»
(сокращенное наименование застройщика ООО «Александрия 6-10»)

Юридический адрес:

628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1

Фактический адрес:

628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1

Режим работы застройщика:

понедельник-четверг: с 8.30 до 17.30

пятница с 9.00 до 16.15

выходные: суббота, воскресенье

телефон (3467) 326-605, 326-655; факс (3467) 326-660

2. Сведения о государственной регистрации застройщика.

Государственная регистрация (ОГРН) № 1128601001506 от «26» апреля 2012 года

Свидетельство: серия 86 №001964565

Орган, осуществивший регистрацию: Межрайонная ИФНС России №1 по ХМАО-Югре

3. Сведения об учредителях застройщика.

Единственным учредителем общества является ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект», которое владеет 100% доли в уставном капитале.

4. Сведения о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет.

ООО «Александрия 6-10» за период с момента создания в апреле 2012 г. по июль 2013 г. не принимало участие в строительстве многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости.

5. Сведения о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

Финансовый результат за I квартал 2013 года – убыток 4 тысячи рублей.

Кредиторская задолженность – 0 рублей.

Дебиторская задолженность – 0 рублей.

Раздел 2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АГЕНТЕ ЗАСТРОЙЩИКА

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

Наименование агента застройщика:

Общество с ограниченной ответственностью «Северные строительные технологии» (сокращенное ООО «ССТ»).

ООО «ССТ» выполняет полномочия единоличного исполнительного органа ООО «Александрия 6-10» на основании договора от «22» августа 2012 года о передаче полномочий единоличного исполнительного органа.

Юридический адрес:

628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1

Фактический адрес:

628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1

Режим работы агента застройщика:

понедельник-четверг: с 8.30 до 17.30

пятница с 9.00 до 16.15

выходные: суббота, воскресенье

телефон (3467) 326-605, 326-655; факс (3467) 326-660

Филиал в г. Сургуте:

г. Сургут, 39 мкр., АБК

телефон (3462) 459-214, 459-216

2. Сведения о государственной регистрации агента застройщика.

Государственная регистрация (ОГРН) №1108601002069 от 30.09.2010 года.

Свидетельство серии 86 № 001838288.

Орган, осуществивший регистрацию: Межрайонная инспекция МНС РФ №1 по ХМАО-Югре.

3. Сведения об учредителях агента застройщика.

Учредителем ООО «ССТ» является Ханты-Мансийский Негосударственный Пенсионный Фонд (100%)

4. Сведения о виде лицензируемой деятельности агента застройщика.

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0257.01-2011-8601042120-С-223.

Начало действия с «29» января 2013 г.

Выдано Саморегулируемой организацией «Строительное региональное партнерство», регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций: СРО-С-223-14052010.

Раздел 3. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА**«Жилые дома (корпуса) по ГП №6, 7, 8, 9»****1. Сведения о цели проекта строительства, о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации.****Цель проекта строительства:**

Настоящий проект предусматривает строительство 23-х этажных домов с коммерческими площадями.

Сроки реализации проекта строительства:

№ ж.д.	Начало строительства	Окончание строительства
6	III квартал 2013 г.	IV квартал 2015 г.
7	IV квартал 2013 г.	II квартал 2016 г.
8	IV квартал 2013 г.	II квартал 2016 г.
9	III квартал 2013 г.	IV квартал 2015 г.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого дома в эксплуатацию.

Результаты экспертизы проектной документации:

1. Проектная документация объекта «Планировка микрорайона №39. Комплексное основание в целях жилищного строительства. Жилой дом (корпус) по ГП №6» без определения сметной стоимости соответствует техническим регламентам и результатам инженерных изысканий. Положительное заключение государственной вневедомственной экспертизы №217 от «21» декабря 2007 г.
2. Проектная документация объекта «Планировка микрорайона №39. Комплексное основание в целях жилищного строительства. Жилой дом (корпус) по ГП №7» без определения сметной стоимости соответствует техническим регламентам и результатам инженерных изысканий. Положительное заключение государственной вневедомственной экспертизы №288 от «29» декабря 2007 г.
3. Проектная документация объекта «Планировка микрорайона №39. Комплексное основание в целях жилищного строительства. Жилой дом (корпус) по ГП №8» без определения сметной стоимости соответствует техническим регламентам и результатам инженерных изысканий. Положительное заключение государственной вневедомственной экспертизы №288 от «29» декабря 2007 г.
4. Проектная документация объекта «Планировка микрорайона №39. Комплексное основание в целях жилищного строительства. Жилой дом (корпус) по ГП №9» без определения сметной стоимости соответствует техническим регламентам и результатам инженерных изысканий. Положительное заключение государственной вневедомственной экспертизы №288 от «29» декабря 2007 г.

2. Сведения о разрешении на строительство.

Разрешение на строительство №гп86310000-83 (взамен №гп86310000-38 от «07» апреля 2008 г.), выданное Администрацией города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа - Югры на строительство объекта: «Жилые дома (корпуса) по ГП №6, 7, 8, 9»

Выдано – «31» мая 2013 г.

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

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

Право застройщика на земельный участок:

Земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101025:20 находится в собственности ООО «Александрия 6-10» на основании договора купли-продажи земельного участка №462 от «24» июня 2008 г. и акта приема-передачи от «15» мая 2012 г.

Площадь земельного участка – 35 701 м²

Государственная регистрация от «22» июня 2012 г. № 86-86-03/051/2012-334, произведенная федеральной службой государственной регистрации.

Элементы благоустройства:

Проектом предусмотрено устройство дорожек с покрытиями из тротуарной плитки, площадок разного назначения с покрытиями из тротуарной плитки и спецсмеси, площадки для выгула собак.

Зеленые насаждения

Проектом предусмотрена посадка разнообразных пород деревьев и кустарников. Из деревьев основными породами являются: лиственница сибирская, липа мелколистная, клен остролистный, каштан конский, рябина обыкновенная, береза бородавчатая, вяз гладкий. Кустарники представлены посадками группами и двухрядной живой изгородью разнообразных пород.

4. Сведения о местоположении строящегося жилого дома и об его описании.

Участок площадью 35 701 м² расположен по адресу: Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39.

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

- Общая площадь квартир с балконами – 13822,6 м²;
- Общая площадь квартир без балконов – 12702,8 м²;
- Общая площадь балконов 1119,8 м²;
- Общая площадь коммерческих помещений -700 м²;
- Общая площадь здания – 15 400,0 м²;
- Этажность – 23 этажа.

Конструктивные решения.

Здание каркасного типа из монолитного железобетона. Перекрытия монолитные, железобетонные. Устойчивость каркаса обеспечивается горизонтальными дисками перекрытий и ядром жесткости.

Фундаменты приняты из монолитных плит по свайному основанию.

Наружные стены (заполнение между конструкциями каркаса) – из блоков из ячеистого бетона. Межквартирные, внутриквартирные перегородки из блоков из ячеистого бетона.

Кровля плоская, совмещенная с организованным внутренним водостоком.

5. Сведения о количестве в составе строящихся жилых домов самостоятельных частей, а также об описании технических характеристик, указанных самостоятельных частей.

Показатели указаны для одного дома.

Количество квартир:	168
1-но комнатных	42
2-х комнатных	84
3-х комнатных	42

6. Сведения о составе общего имущества в жилых домах, которое будет находиться в общей собственности собственников помещений в многоквартирных жилых домах.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

7. Сведения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию.

№ ж.д.	Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию
6	IV квартал 2015 г.
7	II квартал 2016 г.
8	II квартал 2016 г.
9	IV квартал 2015 г.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого дома в эксплуатацию.

Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию – Администрация г. Сургута.

8. Сведения о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков.

Рыночные риски, связанные с ухудшением общей экономической ситуацией (удорожание стоимости сырья, девальвация национальной валюты, повышение банковской процентной ставки, производственные и прочие риски), а также в случае возникновения финансовых и прочих рисков при проведении строительных работ, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе: стихийных бедствий, военных действий любого характера, блокады, решений Правительственных органов, изменений ставок рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, изменений налогового законодательства Российской Федерации, а также не благоприятных погодных условий. Страхование строительно-монтажных рисков на этапе строительства осуществляется генподрядчиком.

8.1. Сведения о планируемой стоимости строительства жилых домов.

Планируемая стоимость строительства каждого дома ориентировочно составляет 665 млн. руб.

**9. Сведения о перечне организаций, осуществляющих основные
строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков).**

Проектировщик: ООО "Центр Архитектуры и Строительства", г. Екатеринбург

Подрядчик: ООО "Еврострой-С", г. Сургут.

10. Сведения о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору.

Залог в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**11. Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются
денежные средства для строительства жилых домов.**

Иные договора и сделки отсутствуют.

Место опубликования проектной декларации:

Сайт в сети Интернет: www.ssthm.ru

ООО «Александрия 6-10»

Технический директор УК

ООО «Северные Строительные Технологии»

«10» июля 2013 года

А.Н. Сидоренков



**ИЗМЕНЕНИЯ от «28» апреля 2015 года
К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ от «10» июля 2013 года
«Жилые дома (корпуса) № 6, 7, 8, 9 и пристроенная автостоянка закрытого типа (стилобат) в
составе проекта «Планировка микрорайона №39.
Комплексное освоение в целях жилищного строительства»**

Внести изменения в следующие пункты:

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 1 «Сведения о цели проекта строительства, о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации»:

Сроки реализации проекта строительства:

№ жд.	Начало строительства	Окончание строительства
6	III квартал 2013 г.	III квартал 2016 г. (июль 2016 г.)
7	IV квартал 2013 г.	III квартал 2017 г.
8	IV квартал 2013 г.	III квартал 2017 г.
9	III квартал 2013 г.	IV квартал 2015 г.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого дома в эксплуатацию.

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 7 «Сведения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию»:

№ жд.	Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию
6	III квартал 2016 г. (июль 2016 г.)
7	III квартал 2017 г.
8	III квартал 2017 г.
9	IV квартал 2015 г.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого дома в эксплуатацию.

Место опубликования проектной декларации:

Сайт в сети Интернет: www.ssthm.ru

ООО «Александрия 6-10»

Заместитель генерального директора -
технический директор УК ООО «ССТ»
(Доверенность №14/15 от 02.02.2015 г.)

Д.А. Шахметов
«28» апреля 2015 года



КОПИЯ



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

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

15 марта 2010 г.

Настоящая выписка дана по заявлению

Фомина Николая Петровича

Саморегулируемая организация

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

г. Москва, ул. Щепкина, д. 25/20

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

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


Г.Ю. Елизарова

15 марта 2010 г.







**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
ПО СОДЕЙСТВИЮ СПЕЦИАЛИСТАМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ**

«Кадастр-оценка»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

**ЗВЕРЕВА
ЕЛЕНА АЛЕКСАНДРОВНА**

паспорт: серия 4611 № 056958 выдан Отделением Юбилейный-Болшево
ОУФМС России по Московской обл. в гор. Королёве 29.07.2010 г.

включена в реестр членов НП «Кадастр-оценка»:
16 декабря 2010 года, регистрационный № 00387

НП «Кадастр-оценка» включено Федеральной службой государственной
регистрации, кадастра и картографии в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 15 марта 2010 года за №0010

Президент
НП «Кадастр-оценка»



П.М. Сапожников



Дата выдачи 16 декабря 2010 г.



Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77
(800) 700-68-77www.sk-if.ru
info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-827/14
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-827/14 от 18.12.2014г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Зверева Елена Александровна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	141067, Московская обл., Королев г., ул. Комитетский лес, д. 18, корп. 1, кв. 255
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, наличным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2015 г. по «31» декабря 2015 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	- Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. - Заявление на страхование ответственности оценщика от 18.12.2014г.

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0609/14-ЦО-1 от 18.04.2014г.

Страхователь:
Зверева Елена Александровна

(Поталова Е.Ю.)

(Зверева Е.А.)

М.П.
«18» декабря 2014г.

«18» декабря 2014г.





Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77
(800) 700-68-77www.sk-if.ru
info@sk-if.ru**ПОЛИС № ГО-ОЦ-710/14****обязательного страхования ответственности оценщиков**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-710/14 от 03.10.2014г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр оценки инвестиций»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	141090, Московская обл., г. Юбилейный, ул. Ленинская, дом № 12, пом. 019
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	26 038,35 (Двадцать шесть тысяч тридцать восемь) рублей 35 копеек
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» октября 2014 года по «31» декабря 2015 года
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с «22» июля 2014 г. и до начала срока действия настоящего Договора
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 03.10.2014г.

Страховщик:

ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и
ответственности УКС на основании доверенности
№0609/14-ИО-3 от 10.04.2014г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:

ООО «Центр оценки инвестиций»
Генеральный директор на основании Устава



(Луценко Л.Ф.)

м.п.
«03» октября 2014г.