

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКР-ТЮ/17-98

от 11 мая 2017 года

**Оценка справедливой стоимости имущественных прав
из договора участия в долевом строительстве
многоквартирного дома № С-39/6-1/1 от 28.04.2014г.
на объекты долевого строительства, представляющие
собой квартиры в количестве 37 единиц общей
площадью (с учетом площади балконов и лоджий)
3 027,08 (три тысячи двадцать семь целых восемь
сотых) кв.м., расположенные в 23-этажном
односекционном многоквартирном жилом доме, со
строительным номером 6, со встроенными и
пристроенными помещениями без определенной
технологии, строящемся 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

Илюхин В.И.

Сопроводительное письмо	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. Задание на оценку	6
1.2. Применяемые стандарты оценки	9
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	10
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	11
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	12
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	12
1.7. Основные факты и выводы	12
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	14
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	15
1.10. Методология определения справедливой стоимости	15
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	19
2.1. Общие положения	19
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	19
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	21
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	29
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	29
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	30
3.1. Общие положения	30
3.2. Анализ рынка недвижимости	30
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	55
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	56
5.1. Общие положения	56
5.2. Общее описание методов оценки недвижимости	56
5.3. Выбор подходов и методов оценки	56
5.4. Согласование результатов оценки	62
5.5. Выбор подходов и методов оценки	62
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	64
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	64
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	148
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	149
6.4. Согласование результатов оценки	149
VII. ВЫВОДЫ	151
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	153
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	154
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	210

**Заместителю генерального директора
ООО «РЕГИОН Девелопмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»
госпоже Конышевой О.П.**

«11» мая 2017 г.

Уважаемая Ольга Павловна!

В соответствии с Техническим заданием № 98 к Договору № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», а именно:

• имущественных прав из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/6-1/1 от 28.04.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 37 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 3 027,08 (три тысячи двадцать семь целых восемь сотых) кв.м., расположенные в 23-этажном односекционном многоквартирном жилом доме, со строительным номером 6, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, строящемся 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 т.ч.:

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без балконов (лоджий), кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м
1	9	3	1	46,17	7,36	53,53
2	2	3	2	77,85	7,26	85,11
3	3	3	2	61,2	9,45	70,65
4	4	3	3	100,95	3,2	104,15
5	5	3	3	100,78	3,2	103,98
6	6	3	2	61,2	9,45	70,65
7	7	3	2	77,85	7,26	85,11
8	8	3	1	46,17	7,36	53,53
9	17	5	1	46,17	7,36	53,53
10	18	5	2	77,85	7,26	85,11
11	19	5	2	61,2	9,45	70,65
12	20	5	3	100,95	3,2	104,15
13	21	5	3	100,78	3,2	103,98
14	22	5	2	61,2	9,45	70,65
15	23	5	2	77,85	7,26	85,11
16	24	5	1	46,17	7,36	53,53
17	44	8	3	100,95	3,2	104,15
18	45	8	3	100,78	3,2	103,98
19	49	9	1	46,17	7,36	53,53
20	50	9	2	77,85	7,26	85,11
21	51	9	2	61,2	9,45	70,65
22	52	9	3	100,95	3,2	104,15
23	53	9	3	100,78	3,2	103,98
24	54	9	2	61,2	9,45	70,65
25	55	9	2	77,85	7,26	85,11
26	56	9	1	46,17	7,36	53,53
27	65	11	1	46,17	7,36	53,53
28	66	11	2	77,85	7,26	85,11
29	67	11	2	61,2	9,45	70,65
30	68	11	3	100,95	3,2	104,15
31	69	11	3	100,78	3,2	103,98
32	70	11	2	61,2	9,45	70,65

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без балконов (лоджий), кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м
33	71	11	2	77,85	7,26	85,11
34	72	11	1	46,17	7,36	53,53
35	92	14	3	100,95	3,2	104,15
36	93	14	3	100,78	3,2	103,98
37	101	15	3	100,78	3,2	103,98
				2 792,92		3 027,08

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

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

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

Оценка проведена по состоянию на 11 мая 2017 г.

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

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

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

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/6-1/1 от 28.04.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 37 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 3 027,08 (три тысячи двадцать семь целых восемь сотых) кв.м., расположенные в 23-этажном односекционном многоквартирном жилом доме, со строительным номером 6, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, строящемся 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 принятых допущений и округлений составляет:

166 742 920

(Сто шестьдесят шесть миллионов семьсот сорок две тысячи девятьсот двадцать), рублей

в том числе:

№ п/п	Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконом (лоджией), кв.м.	Итоговая величина стоимости, руб.
1	3	9	1	53,53	3 158 270
2	3	2	2	85,11	4 766 160
3	3	3	2	70,65	3 956 400
4	3	4	3	104,15	5 519 950
5	3	5	3	103,98	5 510 940
6	3	6	2	70,65	3 956 400
7	3	7	2	85,11	4 766 160

№ п/п	Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконом (лоджией), кв.м.	Итоговая величина стоимости, руб.
8	3	8	1	53,53	3 158 270
9	5	17	1	53,53	3 158 270
10	5	18	2	85,11	4 766 160
11	5	19	2	70,65	3 956 400
12	5	20	3	104,15	5 519 950
13	5	21	3	103,98	5 510 940
14	5	22	2	70,65	3 956 400
15	5	23	2	85,11	4 766 160
16	5	24	1	53,53	3 158 270
17	8	44	3	104,15	5 519 950
18	8	45	3	103,98	5 510 940
19	9	49	1	53,53	3 158 270
20	9	50	2	85,11	4 766 160
21	9	51	2	70,65	3 956 400
22	9	52	3	104,15	5 519 950
23	9	53	3	103,98	5 510 940
24	9	54	2	70,65	3 956 400
25	9	55	2	85,11	4 766 160
26	9	56	1	53,53	3 158 270
27	11	65	1	53,53	3 158 270
28	11	66	2	85,11	4 766 160
29	11	67	2	70,65	3 956 400
30	11	68	3	104,15	5 519 950
31	11	69	3	103,98	5 510 940
32	11	70	2	70,65	3 956 400
33	11	71	2	85,11	4 766 160
34	11	72	1	53,53	3 158 270
35	14	92	3	104,15	5 519 950
36	14	93	3	103,98	5 510 940
37	15	101	3	103,98	5 510 940

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

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

Р.С. Луценко



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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 98 к Договору № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г.

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

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

- имущественные права из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/6-1/1 от 28.04.2014г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 37 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 3 027,08 (три тысячи двадцать семь целых восемь сотых) кв.м., расположенные в 23-этажном односекционном многоквартирном жилом доме, со строительным номером 6, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, строящемся 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 т.ч.:

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без балконов (лоджий), кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м
1	9	3	1	46,17	7,36	53,53
2	2	3	2	77,85	7,26	85,11
3	3	3	2	61,2	9,45	70,65
4	4	3	3	100,95	3,2	104,15
5	5	3	3	100,78	3,2	103,98
6	6	3	2	61,2	9,45	70,65
7	7	3	2	77,85	7,26	85,11
8	8	3	1	46,17	7,36	53,53
9	17	5	1	46,17	7,36	53,53
10	18	5	2	77,85	7,26	85,11
11	19	5	2	61,2	9,45	70,65
12	20	5	3	100,95	3,2	104,15
13	21	5	3	100,78	3,2	103,98
14	22	5	2	61,2	9,45	70,65
15	23	5	2	77,85	7,26	85,11
16	24	5	1	46,17	7,36	53,53
17	44	8	3	100,95	3,2	104,15
18	45	8	3	100,78	3,2	103,98
19	49	9	1	46,17	7,36	53,53
20	50	9	2	77,85	7,26	85,11
21	51	9	2	61,2	9,45	70,65
22	52	9	3	100,95	3,2	104,15
23	53	9	3	100,78	3,2	103,98
24	54	9	2	61,2	9,45	70,65
25	55	9	2	77,85	7,26	85,11
26	56	9	1	46,17	7,36	53,53
27	65	11	1	46,17	7,36	53,53
28	66	11	2	77,85	7,26	85,11
29	67	11	2	61,2	9,45	70,65
30	68	11	3	100,95	3,2	104,15
31	69	11	3	100,78	3,2	103,98

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без балконов (лоджий), кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м
32	70	11	2	61,2	9,45	70,65
33	71	11	2	77,85	7,26	85,11
34	72	11	1	46,17	7,36	53,53
35	92	14	3	100,95	3,2	104,15
36	93	14	3	100,78	3,2	103,98
37	101	15	3	100,78	3,2	103,98
				2 792,92		3 027,08

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки:

№ кв-ры	Кол-во комнат	Общая площадь без балконов (лоджий), кв.м.	Площадь балконов (лоджий), кв.м	Общая площадь (с учетом балконов и лоджий), кв.м	Этаж расположения квартиры	Состояние отделки
9	1	46,17	7,36	53,53	3	без отделки
2	2	77,85	7,26	85,11	3	без отделки
3	2	61,2	9,45	70,65	3	без отделки
4	3	100,95	3,2	104,15	3	без отделки
5	3	100,78	3,2	103,98	3	без отделки
6	2	61,2	9,45	70,65	3	без отделки
7	2	77,85	7,26	85,11	3	без отделки
8	1	46,17	7,36	53,53	3	без отделки
17	1	46,17	7,36	53,53	5	без отделки
18	2	77,85	7,26	85,11	5	без отделки
19	2	61,2	9,45	70,65	5	без отделки
20	3	100,95	3,2	104,15	5	без отделки
21	3	100,78	3,2	103,98	5	без отделки
22	2	61,2	9,45	70,65	5	без отделки
23	2	77,85	7,26	85,11	5	без отделки
24	1	46,17	7,36	53,53	5	без отделки
44	3	100,95	3,2	104,15	8	без отделки
45	3	100,78	3,2	103,98	8	без отделки
49	1	46,17	7,36	53,53	9	без отделки
50	2	77,85	7,26	85,11	9	без отделки
51	2	61,2	9,45	70,65	9	без отделки
52	3	100,95	3,2	104,15	9	без отделки
53	3	100,78	3,2	103,98	9	без отделки
54	2	61,2	9,45	70,65	9	без отделки
55	2	77,85	7,26	85,11	9	без отделки
56	1	46,17	7,36	53,53	9	без отделки
65	1	46,17	7,36	53,53	11	без отделки
66	2	77,85	7,26	85,11	11	без отделки
67	2	61,2	9,45	70,65	11	без отделки
68	3	100,95	3,2	104,15	11	без отделки
69	3	100,78	3,2	103,98	11	без отделки
70	2	61,2	9,45	70,65	11	без отделки
71	2	77,85	7,26	85,11	11	без отделки
72	1	46,17	7,36	53,53	11	без отделки

№ кв-ры	Кол-во комнат	Общая площадь без балконов (лоджий), кв.м.	Площадь балконов (лоджий), кв.м	Общая площадь (с учетом балконов и лоджий), кв.м	Этаж расположеня квартиры	Состояние отделки
92	3	100,95	3,2	104,15	14	без отделки
93	3	100,78	3,2	103,98	14	без отделки
101	3	100,78	3,2	103,98	15	без отделки
Итого		2 792,92		3 027,08		

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Проектной декларации от «10» июля 2013 года;
- копии Изменений от «25» октября 2013 года к Проектной декларации от «10» июля 2013 года;
- копии Изменений от «20» июня 2014 года к Проектной декларации от «10» июля 2013 года;
- копии Изменений от «28» апреля 2015 года к Проектной декларации от «10» июля 2013 года;
- копии Изменений от «17» марта 2016 года к Проектной декларации от «10» июля 2013 года;
- копии Изменений от «02» ноября 2016 года к Проектной декларации от «10» июля 2013 года;
- копии Разрешения на строительство от 31 мая 2013 г.;
- копии Договора № С-39/6-1/1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «28» апреля 2014 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях) полученных от заказчика.

3. Имущественные права на объекты оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки, указанные в отчете об оценке без НДС, могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Результаты оценки, указанные в отчете об оценке с НДС, могут быть использованы для иных целей (страхование, продажа объекта оценки). Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **11 мая 2017 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **11 мая 2017 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.

- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Обоснование применяемых стандартов

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «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)».

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

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

Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

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

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

6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

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

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

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

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра»
Место нахождения	119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2
Почтовый адрес	119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037708029633
Дата присвоения ОГРН	27.05.2003 г.

Сведения об оценщике

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

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

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

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

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

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

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

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

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

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки

Техническое задание № 98 к Договору № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г.

Дата составления отчета

11 мая 2017 г.

Порядковый номер отчета

УКР-ТЮ/17-98

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Вид объектов оценки

Имущественные права

Реквизиты договора участия в долевом строительстве

Договор № С-39/6-1/1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «28» апреля 2014 г.

Стороны договора участия в долевом строительстве

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10».

Участник долевого строительства – Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра».

Объект, возводимый застройщиком

Многokвартирный дом (далее – Дом) – 23-этажный односекционный многоквартирный жилой дом, строительный номер (шесть), 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 по договору

Квартиры в количестве 37 единиц общей площадью (с учётом площадей лоджий и балконов) 3 027,08 (три тысячи двадцать семь целых восемь сотых) кв.м расположенные в строящемся 23-этажном односекционном многоквартирном жилом доме, со строительным номером (шесть), строящемся на земельном участке 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:

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без балконов (лоджий), кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м
1	9	3	1	46,17	7,36	53,53
2	2	3	2	77,85	7,26	85,11
3	3	3	2	61,2	9,45	70,65
4	4	3	3	100,95	3,2	104,15
5	5	3	3	100,78	3,2	103,98
6	6	3	2	61,2	9,45	70,65
7	7	3	2	77,85	7,26	85,11
8	8	3	1	46,17	7,36	53,53
9	17	5	1	46,17	7,36	53,53
10	18	5	2	77,85	7,26	85,11
11	19	5	2	61,2	9,45	70,65
12	20	5	3	100,95	3,2	104,15
13	21	5	3	100,78	3,2	103,98
14	22	5	2	61,2	9,45	70,65
15	23	5	2	77,85	7,26	85,11
16	24	5	1	46,17	7,36	53,53
17	44	8	3	100,95	3,2	104,15
18	45	8	3	100,78	3,2	103,98
19	49	9	1	46,17	7,36	53,53
20	50	9	2	77,85	7,26	85,11
21	51	9	2	61,2	9,45	70,65
22	52	9	3	100,95	3,2	104,15
23	53	9	3	100,78	3,2	103,98
24	54	9	2	61,2	9,45	70,65
25	55	9	2	77,85	7,26	85,11
26	56	9	1	46,17	7,36	53,53
27	65	11	1	46,17	7,36	53,53
28	66	11	2	77,85	7,26	85,11
29	67	11	2	61,2	9,45	70,65
30	68	11	3	100,95	3,2	104,15
31	69	11	3	100,78	3,2	103,98
32	70	11	2	61,2	9,45	70,65
33	71	11	2	77,85	7,26	85,11
34	72	11	1	46,17	7,36	53,53
35	92	14	3	100,95	3,2	104,15
36	93	14	3	100,78	3,2	103,98
37	101	15	3	100,78	3,2	103,98
				2 792,92		3 027,08

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
9	не использовался	3 158 270	не использовался	3 158 270
2	не использовался	4 766 160	не использовался	4 766 160
3	не использовался	3 956 400	не использовался	3 956 400
4	не использовался	5 519 950	не использовался	5 519 950
5	не использовался	5 510 940	не использовался	5 510 940

№ квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
6	не использовался	3 956 400	не использовался	3 956 400
7	не использовался	4 766 160	не использовался	4 766 160
8	не использовался	3 158 270	не использовался	3 158 270
17	не использовался	3 158 270	не использовался	3 158 270
18	не использовался	4 766 160	не использовался	4 766 160
19	не использовался	3 956 400	не использовался	3 956 400
20	не использовался	5 519 950	не использовался	5 519 950
21	не использовался	5 510 940	не использовался	5 510 940
22	не использовался	3 956 400	не использовался	3 956 400
23	не использовался	4 766 160	не использовался	4 766 160
24	не использовался	3 158 270	не использовался	3 158 270
44	не использовался	5 519 950	не использовался	5 519 950
45	не использовался	5 510 940	не использовался	5 510 940
49	не использовался	3 158 270	не использовался	3 158 270
50	не использовался	4 766 160	не использовался	4 766 160
51	не использовался	3 956 400	не использовался	3 956 400
52	не использовался	5 519 950	не использовался	5 519 950
53	не использовался	5 510 940	не использовался	5 510 940
54	не использовался	3 956 400	не использовался	3 956 400
55	не использовался	4 766 160	не использовался	4 766 160
56	не использовался	3 158 270	не использовался	3 158 270
65	не использовался	3 158 270	не использовался	3 158 270
66	не использовался	4 766 160	не использовался	4 766 160
67	не использовался	3 956 400	не использовался	3 956 400
68	не использовался	5 519 950	не использовался	5 519 950
69	не использовался	5 510 940	не использовался	5 510 940
70	не использовался	3 956 400	не использовался	3 956 400
71	не использовался	4 766 160	не использовался	4 766 160
72	не использовался	3 158 270	не использовался	3 158 270
92	не использовался	5 519 950	не использовался	5 519 950
93	не использовался	5 510 940	не использовался	5 510 940
101	не использовался	5 510 940	не использовался	5 510 940

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

Для определения 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
Проектная декларация	б/н от «10» июля 2013 года	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Изменения к Проектной декларации от «10» июля 2013 года	б/н от «25» октября 2013 года	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Изменения к Проектной декларации от «10» июля 2013 года	б/н от «20» июня 2014 года	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Изменения к Проектной декларации от «10» июля 2013 года	б/н от «28» апреля 2015 года	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Изменения к Проектной декларации от «10» июля 2013 года	б/н от «17» марта 2016 года	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Изменения к Проектной декларации от «10» июля 2013 года	б/н от «02» ноября 2016 года	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Разрешение на строительство	б/н от 31 мая 2013 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома	№ С-39/6-1/1 от «28» апреля 2014 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных об объектах 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, существенной для определения стоимости объектов оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объектов оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объектов оценки;
- информацию о рынке объектов оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объектов оценки, должна быть подтверждена.

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

В соответствии с указанным ранее стандартом **справедливая стоимость - это цена, которая может**

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

быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива (выполняются для каждого актива, являющегося объектом оценки).

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная

модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;

- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание 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 имущественные права из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/6-1/1 от 28.04.2014г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 37 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 3 027,08 (три тысячи двадцать семь целых восемь сотых) кв.м., расположенные в 23-этажном односекционном многоквартирном жилом доме, со строительным номером 6, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, строящемся 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 активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».

Стороны договора участия в долевом строительстве:

- застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10»;
- участник долевого строительства - Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра».

Объекты долевого строительства по договору - квартиры в количестве 37 единиц общей площадью (с учётом площадей лоджий и балконов) 3 027,08 (три тысячи двадцать семь целых восемь сотых) кв.м расположенные в строящемся 23-этажном односекционном многоквартирном жилом доме, со строительным номером (шесть), строящемся на земельном участке 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

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без балконов (лоджий), кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м
1	9	3	1	46,17	7,36	53,53
2	2	3	2	77,85	7,26	85,11
3	3	3	2	61,2	9,45	70,65

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без балконов (лоджий), кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м
4	4	3	3	100,95	3,2	104,15
5	5	3	3	100,78	3,2	103,98
6	6	3	2	61,2	9,45	70,65
7	7	3	2	77,85	7,26	85,11
8	8	3	1	46,17	7,36	53,53
9	17	5	1	46,17	7,36	53,53
10	18	5	2	77,85	7,26	85,11
11	19	5	2	61,2	9,45	70,65
12	20	5	3	100,95	3,2	104,15
13	21	5	3	100,78	3,2	103,98
14	22	5	2	61,2	9,45	70,65
15	23	5	2	77,85	7,26	85,11
16	24	5	1	46,17	7,36	53,53
17	44	8	3	100,95	3,2	104,15
18	45	8	3	100,78	3,2	103,98
19	49	9	1	46,17	7,36	53,53
20	50	9	2	77,85	7,26	85,11
21	51	9	2	61,2	9,45	70,65
22	52	9	3	100,95	3,2	104,15
23	53	9	3	100,78	3,2	103,98
24	54	9	2	61,2	9,45	70,65
25	55	9	2	77,85	7,26	85,11
26	56	9	1	46,17	7,36	53,53
27	65	11	1	46,17	7,36	53,53
28	66	11	2	77,85	7,26	85,11
29	67	11	2	61,2	9,45	70,65
30	68	11	3	100,95	3,2	104,15
31	69	11	3	100,78	3,2	103,98
32	70	11	2	61,2	9,45	70,65
33	71	11	2	77,85	7,26	85,11
34	72	11	1	46,17	7,36	53,53
35	92	14	3	100,95	3,2	104,15
36	93	14	3	100,78	3,2	103,98
37	101	15	3	100,78	3,2	103,98
				2 792,92		3 027,08

Источник. 1. Договор № С-39/6-1/1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «28» апреля 2014 г.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Согласно изменениям от 02 ноября 2016 г. к Проектной декларации от 10 июля 2013 года - срок сдачи жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, запланирован не позднее 31 декабря 2016 г.

Имущественные права, связанные с объектами оценки.

Объекты оценки планируются к приобретению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

Балансовая стоимость на дату оценки не определена.

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 свободными 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 так же 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. 1.

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 объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Разрешенный вид использования
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	квартира

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

2. Местоположение объектов.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

Данные об адресе объектов недвижимости, 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 адресе объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Адрес объектов недвижимости, права на которые оцениваются
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39

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

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

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

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

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

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

- характеристики класса качества дома (табл. 6);
- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель);
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- количество комнат объекта недвижимости;
- общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м;
- общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м
- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте – свежий ремонт, требует косметического ремонта, требует капитального ремонта, требует отделки);
- тип отделки объекта недвижимости (без ремонта, косметический, экономический, комфортный, элитный).

Таблица 6.

Описание классов объектов жилой недвижимости

Наименование класса	Базовые объекты группы
1. Старый фонд, в том числе:	
Старый фонд	Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.
Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.	Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.
2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:	
Сталинки (полногабаритные квартиры)	Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы раздельные.
Хрущёвки	Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущёвках осуществляется от газовых

Наименование класса	Базовые объекты группы
	колонок.
Брежневки	Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущёвки, за счёт планировки комнат, раздельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют
Гостинки (малосемейки)	Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м. в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.
Стандартная (современная, типовая) планировка	Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м. (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.
Улучшенная планировка	Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.
3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:	
Современное жилье эконом класса	Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.
Современное жилье комфорт-класса	Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливаются домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах - 2,7-2,8 м. Площадь - больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиры начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные - от 53 кв. м, трехкомнатные - от 65 кв. м. Площадь кухни - от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.
4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:	
Современное жилье бизнес класса	Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах

Наименование класса	Базовые объекты группы
	есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».
Современное элитное жилье	Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м., двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных - от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами - это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.
Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры)	Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.
Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле	Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв.м, 5 и более комнат.

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

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
9	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/23 (промежуточный)	1	46,17	53,53	требуется ремонт	без отделки
2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/23 (промежуточный)	2	77,85	85,11	требуется ремонт	без отделки
3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/23 (промежуточный)	2	61,2	70,65	требуется ремонт	без отделки
4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/23 (промежуточный)	3	100,95	104,15	требуется ремонт	без отделки
5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/23 (промежуточный)	3	100,78	103,98	требуется ремонт	без отделки
6	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/23	2	61,2	70,65	требуется ремонт	без отделки

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
	современное жилье эконом-класса			(промежуточный)				ремонта	
7	современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноплит	3/23 (промежуточный)	2	77,85	85,11	требуется ремонта	без отделки
8	современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноплит	3/23 (промежуточный)	1	46,17	53,53	требуется ремонта	без отделки
17	современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноплит	5/23 (промежуточный)	1	46,17	53,53	требуется ремонта	без отделки
18	современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноплит	5/23 (промежуточный)	2	77,85	85,11	требуется ремонта	без отделки
19	современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноплит	5/23 (промежуточный)	2	61,2	70,65	требуется ремонта	без отделки
20	современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноплит	5/23 (промежуточный)	3	100,95	104,15	требуется ремонта	без отделки
21	современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноплит	5/23 (промежуточный)	3	100,78	103,98	требуется ремонта	без отделки
22	современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноплит	5/23 (промежуточный)	2	61,2	70,65	требуется ремонта	без отделки
23	современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноплит	5/23 (промежуточный)	2	77,85	85,11	требуется ремонта	без отделки
24	современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноплит	5/23 (промежуточный)	1	46,17	53,53	требуется ремонта	без отделки
44	современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноплит	8/23 (промежуточный)	3	100,95	104,15	требуется ремонта	без отделки
45	современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноплит	8/23 (промежуточный)	3	100,78	103,98	требуется ремонта	без отделки
49	современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноплит	9/23 (промежуточный)	1	46,17	53,53	требуется ремонта	без отделки
50	современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноплит	9/23 (промежуточный)	2	77,85	85,11	требуется ремонта	без отделки
51	современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноплит	9/23 (промежуточный)	2	61,2	70,65	требуется ремонта	без отделки
52	современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноплит	9/23 (промежуточный)	3	100,95	104,15	требуется ремонта	без отделки
53	современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноплит	9/23 (промежуточный)	3	100,78	103,98	требуется ремонта	без отделки
54	современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноплит	9/23 (промежуточный)	2	61,2	70,65	требуется ремонта	без отделки
55	современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноплит	9/23 (промежуточный)	2	77,85	85,11	требуется ремонта	без отделки
56	современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноплит	9/23 (промежуточный)	1	46,17	53,53	требуется ремонта	без отделки
65	современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноплит	11/23 (промежуточный)	1	46,17	53,53	требуется ремонта	без отделки
66	современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноплит	11/23 (промежуточный)	2	77,85	85,11	требуется ремонта	без отделки
67	современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноплит	11/23 (промежуточный)	2	61,2	70,65	требуется ремонта	без отделки

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
68	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	11/23 (промежуточный)	3	100,95	104,15	требуется ремонта	без отделки
69	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	11/23 (промежуточный)	3	100,78	103,98	требуется ремонта	без отделки
70	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	11/23 (промежуточный)	2	61,2	70,65	требуется ремонта	без отделки
71	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	11/23 (промежуточный)	2	77,85	85,11	требуется ремонта	без отделки
72	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	11/23 (промежуточный)	1	46,17	53,53	требуется ремонта	без отделки
92	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	14/23 (промежуточный)	3	100,95	104,15	требуется ремонта	без отделки
93	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	14/23 (промежуточный)	3	100,78	103,98	требуется ремонта	без отделки
101	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	15/23 (промежуточный)	3	100,78	103,98	требуется ремонта	без отделки

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

Внешний вид площадки строительства жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлен на фото 1 - 2.



Фото 1. Внешний вид дома



Фото 2. Внутренний вид помещений

Осмотр объектов оценки проведен по состоянию на 10 мая 2017 г.

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. 8.

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ 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. 9.

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

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии огороженной придомовой территории с ограниченным доступом, видовых характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются, а так же близости остановок общественного транспорта и характера парковок (табл. 10.)

Таблица 10.**Данные о других характеристиках объекта недвижимости**

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Близость объекта недвижимости, права на который оцениваются, к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости, права на который оцениваются, к остановке общественного транспорта	Видовые характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	остановка удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют

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

2.4. Описание текущего использования объектов оценки

По состоянию на дату проведения оценки объекты, 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 ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности. Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определения исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

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

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

Мировая конъюнктура

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

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

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

Промышленное производство

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

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

Сельское хозяйство

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

Инвестиционная активность и строительство

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

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

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

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

Инфляция

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

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

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

Рынок труда

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

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

Доходы населения и потребительский рынок

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

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

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

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

Внешняя торговля

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

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

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

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

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

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232,6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2,8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0,9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления. Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199,7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0,7 % г/г).

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

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

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0,2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

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

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

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

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

Денежно-кредитная политика

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

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к

колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

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

Государственный долг

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

Основные показатели развития экономики по итогам 2016 года представлены в табл. 11.

Таблица 11.

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

Наименование показателя	2015		2016		
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	январь-декабрь
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6	-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4	5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-6,0	-6,1	-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	43 408	34 030	36 195 ⁶⁾	47 054 ⁷⁾	36 703 ⁷⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5	279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3 ⁶⁾	191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9	41,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Ноябрь, декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Данные за период 2015 г. уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За период 2016 г. - предварительные данные.

5) В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными, в связи с получением итогов за отчетный период.

7) Оценка.

8) По методологии платежного баланса.

9) Оценка Банка России.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru>

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

2. Основные итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь - сентябрь 2016 г.

Основными результатами реализации социально-экономической политики в 2015 году стало обеспечение: долгосрочной макроэкономической устойчивости секторов экономики и социальной

сферы, условий привлечения инвестиций, развития конкуренции, реализации национальной предпринимательской инициативы, сбалансированности бюджета, исполнения социальных обязательств перед населением.

По итогам января-сентября 2016 года Ханты-Мансийский автономный округ – Югра (далее – автономный округ, Югра) по отношению к соответствующему периоду 2015 года достиг следующих результатов:

- зарегистрированная численность безработных по состоянию на 1 октября 2016 года – 4,7 тыс. человек, на каждого незанятого трудовой деятельностью приходится 2 заявленные работодателями вакансии;
- среднедушевые денежные доходы населения обеспечили 2,9 прожиточных минимума в среднем на душу населения;
- среднемесячная начисленная заработная плата увеличилась на 5,7 %.

Данные о динамике социально экономического развития представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Динамика социально-экономического развития

Показатели	Январь-сентябрь	
	2015	2016
Индекс физического объема промышленного производства, %	97,7	101,0
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,9	102,8
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, %	107,2	92,6
Среднедушевые доходы населения, рублей*	43 335,1	42 463,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %*	96,9	90,0
Индекс физического объема оборота розничной торговли, %	91,6	91,3
Индекс физического объема платных услуг населению, %	91,8	96,7
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года), %	110,9	105,5

Источники: 1 <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/itogi-razvitiya-okruga/2016-god/658608/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-sentyabr-2016-goda>

Строительство. Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», за январь-сентябрь 2016 года – 118,6 млрд. рублей или 87,1 % к соответствующему периоду 2015 года. Введено 310,4 тыс. кв. м общей площади квартир, или 97,1 % к соответствующему периоду 2015 года. Доля индивидуального жилищного строительства – 21,4 %. В рейтинге регионов Российской Федерации (далее – РФ) по объему предоставленных ипотечных кредитов на душу населения и количеству кредитов на тысячу человек населения Югра занимает среди субъектов РФ второе место².

В целях улучшения жилищных условий продолжается формирование фонда арендного жилья. Построены 3 арендных дома в гг. Нефтеюганске, Сургуте, Ханты-Мансийске общей площадью 17,0 тыс. кв. м. На 1 октября 2016 года заселено 347 квартир или 98,0 % от общего количества квартир.

В целях улучшения жилищных условий многодетных семей, исполнения Указа Президента РФ от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» за январь-сентябрь 2016 года для индивидуального жилищного строительства безвозмездно предоставлено 247 земельных участков многодетным семьям, что составляет 68 % от общего числа земель безвозмездно переданных для индивидуального жилищного строительства.

Основной объем работ по виду деятельности «строительство» приходится на производственные объекты. По информации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по автономному округу за январь-сентябрь 2016 года введены в действие производственные мощности:

- 3108 нефтяных добывающих скважин;
- линии электропередачи напряжением 35 кВ и выше – 118,9 км;
- трансформаторные понизительные подстанции напряжением 35 кВ и выше – 456,3 тыс. КВ. А;
- торговые предприятия на 29,9 тыс. кв. м торговой площади.

Анализ данных представленных выше показывает, что динамика объемов промышленного

² По информации Центробанка РФ и Росстата за январь-август 2016 года

производства в регионе – положительная, инвестиций - отрицательная. При этом отмечаются негативные тенденции в потребительском секторе, проявляющиеся в стагнации оборотов розничной торговли (однако темпы роста платных услуг населению положительные). Так же отмечается сокращение реальных доходов населения. 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.

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка производился на основе данных о реальных сделках, представленной на Портале Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в разделе «Мониторинг сделок и объектов» (источник https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn!/ut/p/c5/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3qTZwNPL8tqY5MwIwM3A88Alwv4FAP13cjY6B8pFm8p7tXgle3u6GBhUuqgYGnc5CZkYwjo4GBiTIJut0DfOyAul2CDQMczQ0MAgwl6A4HuRa_7Sjy6OYbEZA3qMgb4ACOBvp-Hvm5qfoFuaERBpmeugBSzA_A/dl3/d3/L2dJQSEvUUt3QS9ZQnZ3LzZfNEMwSUo5UzMOVjIwRjBJUDI4S1NVSDJHMjM!/).

В качестве анализируемого рассматривался период с 01.03.2017 г. по 31.03.2017 г. В качестве района выбора анализируемых объектов рассматривался район улицы Александра Усольцева (г. Сургут). Анализировались зарегистрированные в указанный период сделки по купле-продаже квартир. Данные о сделках представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Данные о сделках

Номер объекта	Площадь, кв.м.	Дата сделки	Дата регистрации/предложения	Цена сделки/предложения, руб.	Удельная цена сделки/предложения, руб./кв.м.	Улица
2280436022	43,80	08.2014	03.2017	2 197 787,04	50 177,79	Александра Усольцева
2284541022	36,50	03.2017	03.2017	2 000 000,00	54 794,52	Александра Усольцева
538455000	36,00	03.2017	03.2017	1 870 000,00	51 944,44	Александра Усольцева
2275550022	24,00	03.2017	03.2017	1 750 000,00	72 916,67	Александра Усольцева
539077000	28,70	03.2017	04.2017	1 780 300,00	62 031,36	Александра Усольцева
537433000	47,50	03.2017	04.2017	2 330 000,00	49 052,63	Александра Усольцева
539165000	27,50	03.2017	04.2017	1 520 000,00	55 272,73	Александра Усольцева
537433000	47,50	03.2017	04.2017	2 330 000,00	49 052,63	Александра Усольцева
2281721022	24,00	12.2013	04.2017	1 839 904,00	76 662,67	Александра Усольцева
539269000	47,50	03.2017	04.2017	2 322 000,00	48 884,21	Александра Усольцева
536507000	36,00	03.2017	04.2017	1 870 000,00	51 944,44	Александра Усольцева
536476000	47,50	03.2017	04.2017	2 480 700,00	52 225,26	Александра Усольцева
536488000	28,70	03.2017	04.2017	1 500 000,00	52 264,81	Александра Усольцева
2281721022	24,00	04.2017	04.2017	1 550 000,00	64 583,33	Александра Усольцева
537999000	43,20	03.2017	04.2017	2 150 000,00	49 768,52	Александра Усольцева
537999000	43,20	03.2017	04.2017	2 150 000,00	49 768,52	Александра Усольцева
539234000	28,70	03.2017	04.2017	1 603 185,00	55 860,10	Александра Усольцева
537322000	28,70	03.2017	04.2017	1 477 500,12	51 480,84	Александра Усольцева

Источник: 1. <https://portal.rosreestr.ru>.

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

В целом тенденции на рынке жилой недвижимости региона в ретроспективном периоде отрицательные и заключаются в падении цен на жилую недвижимость и отсутствии роста арендных ставок на жилую недвижимость. Тенденции на рынке недвижимости региона не в полной мере соответствуют общим тенденциям в экономике, для которых характерна определенная

стабилизация. В перспективе возможно исчерпание негативной динамики развития рынка жилой недвижимости и определенная стабилизация цен.

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 завершённые строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено в табл. 14.

Таблица 14.

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)	Условно доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Строящиеся объекты

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 13 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. 15.

Таблица 15.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	квартиры
Адресный ориентир	г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39
Характеристики местоположения	ТЗ № 3
Типовая зона в пределах региона	ТЗ № 3
Типовая зона в пределах города	ТЗ № 3

Наименование показателя	Значение показателя
Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Физические характеристики	
Характеристика класса качества дома	массовое современное жилье эконом-класса
Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	железобетон, газобетонные блоки, вентилируемый фасад
этаж расположения объекта недвижимости	промежуточные и последние этажи
количество комнат объекта недвижимости	1-но, 2-х и 3-х комнатные квартиры
общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
физическое состояние объекта недвижимости	требует ремонта
тип отделки объекта недвижимости	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 15 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

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

Прочие оферты не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или не соответствия оферт исходным условиям локализации.

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 по договорам участия в долевом строительстве.

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 16 – табл. 23.

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

Таблица 16.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 15	квартира
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 26	квартира
Трёхкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 14	квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 15	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр. 39, д. 9
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 26	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр. 39, д. 9
Трёхкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр. 39, д. 9

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 15	3	3	349	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 26	3	3	349	н/д
Трёхкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 14	3	3	349	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс качества объекта недвижимости	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Однокомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	2/23 (промежуточный)	1	н/д	53,70	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	6/23 (промежуточный)	1	н/д	53,70	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	6/23 (промежуточный)	1	н/д	53,70	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	8/23 (промежуточный)	1	н/д	53,70	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	8/23 (промежуточный)	1	н/д	53,70	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	10/23 (промежуточный)	1	н/д	53,70	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	10/23 (промежуточный)	1	н/д	53,70	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	18/23 (промежуточный)	1	н/д	53,70	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	20/23 (промежуточный)	1	н/д	53,70	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	21/23 (промежуточный)	1	н/д	53,70	требуется ремонт	без отделки

41

Объект анализа	Класс качества объекта недвижимости	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Объект анализа 18	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	19/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 19	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	19/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 20	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	20/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 21	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	21/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 22	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	21/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 23	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	21/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 24	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	22/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 25	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	23/23 (последний)	2	н/д	70,22	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 26	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	23/23 (последний)	2	н/д	85,02	требуется ремонт	без отделки
Трехкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/23 (промежуточный)	3	н/д	103,16	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	14/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	15/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	16/23 (промежуточный)	3	н/д	103,16	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	17/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	18/23 (промежуточный)	3	н/д	103,16	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	19/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	20/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 11	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	21/23 (промежуточный)	3	н/д	103,16	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 12	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	22/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 13	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	23/23 (последний)	3	н/д	103,61	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 14	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	23/23 (последний)	3	н/д	103,16	требуется ремонт	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 15	н/д	н/д	н/д	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 26	н/д	н/д	н/д	н/д
Трёхкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 14	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 115	отсутствует
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 26	отсутствует
Трёхкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 14	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 6	остановка удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 8	остановка удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Трёхкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 8	остановка удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
Однокомнатные квартиры		
Объект анализа 1	3 683 000	68 585
Объект анализа 2	3 861 030	71 900
Объект анализа 3	3 861 030	71 900
Объект анализа 4	3 818 070	71 100
Объект анализа 5	3 818 070	71 100
Объект анализа 6	3 783 000	70 447
Объект анализа 7	3 756 000	69 944
Объект анализа 8	3 856 000	71 806
Объект анализа 9	3 881 000	72 272
Объект анализа 10	3 773 000	70 261
Объект анализа 11	3 706 000	69 013
Объект анализа 12	3 773 000	70 261
Объект анализа 13	3 706 000	69 013
Объект анализа 14	3 883 000	72 309

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
Объект анализа 15	3 856 000	71 806
	мин	68 585
	макс	72 309
	среднее	70 781
	медиана	71 100
	стандартное отклонение	1 248
Двухкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	4 600 000	65 508
Объект анализа 2	5 700 000	67 067
Объект анализа 3	5 090 950	72 500
Объект анализа 4	4 650 000	66 220
Объект анализа 5	5 925 000	69 714
Объект анализа 6	5 825 000	68 513
Объект анализа 7	4 725 000	67 174
Объект анализа 8	4 700 000	66 932
Объект анализа 9	5 800 000	68 219
Объект анализа 10	4 725 000	67 289
Объект анализа 11	4 725 000	67 289
Объект анализа 12	5 750 000	67 631
Объект анализа 13	4 800 000	68 240
Объект анализа 14	4 750 000	67 645
Объект анализа 15	5 825 000	68 537
Объект анализа 16	4 775 000	68 001
Объект анализа 17	5 700 000	67 043
Объект анализа 18	4 825 000	68 713
Объект анализа 19	5 775 000	67 949
Объект анализа 20	4 725 000	67 174
Объект анализа 21	4 625 000	65 864
Объект анализа 22	5 650 000	66 455
Объект анализа 23	5 750 000	67 655
Объект анализа 24	5 725 000	67 337
Объект анализа 25	4 750 000	67 645
Объект анализа 26	5 625 000	66 161
	мин	65 508
	макс	72 500
	среднее	67 634
	медиана	67 484
	стандартное отклонение	1 369
Трёхкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	6 450 000	62 524
Объект анализа 2	6 800 000	65 631
Объект анализа 3	6 700 000	64 666
Объект анализа 4	6 550 000	63 218
Объект анализа 5	6 500 000	62 735
Объект анализа 6	6 750 000	65 432
Объект анализа 7	6 600 000	63 700
Объект анализа 8	6 900 000	66 886
Объект анализа 9	6 650 000	64 183
Объект анализа 10	6 700 000	64 666

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
Объект анализа 11	6 950 000	67 371
Объект анализа 12	6 750 000	65 148
Объект анализа 13	6 800 000	65 631
Объект анализа 14	7 050 000	68 340
	мин	62 524
	макс	68 340
	среднее	65 009
	медиана	64 907
	стандартное отклонение	1 718

* - Удельная цена объектов определена для площади объектов анализа с учетом лоджий (балконов).

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 23 показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале:

- от 68 585 руб./кв. м до 72 309 руб./кв. м – для однокомнатных квартир;
- от 65 508 руб./кв. м до 72 500 руб./кв. м – для двухкомнатных квартир;
- от 62 524 руб./кв. м до 68 340 руб./кв. м – для трёхкомнатных 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 недвижимость.

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 строящихся объектов.

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.

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

- снижение цен продаж объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости;
- снижение арендных ставок для объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости.

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

- на рынке продажи коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона объем предложений превышает спрос (фиксируется падение цен);
- на рынке аренды коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона объем предложений превышает спрос (фиксируется падение цен).

В целом ликвидность рынка 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. 24).

Таблица 24.

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

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

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

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

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

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.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:

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

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

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

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

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

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

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

На основе данных представленных в разделе 2.3. и разделе 3.2.3. можно утверждать, что исследованию с помощью регрессионной модели подлежат 23 фактора для каждого типа квартир. Соответственно количество объектов анализа для исследования указанного количества факторов должно составлять не менее 120 для каждого типа квартир. Анализ данных приведенных в разделе 3.2.3 показывает, что при проведении настоящей оценки собраны данные:

- о 15-ти объектах недвижимости, которые можно рассматривать в качестве объектов анализа для 1-но комнатных квартир;
- о 26-ми объектах недвижимости, которые можно рассматривать в качестве объектов анализа для 2-х комнатных квартир;
- о 14-ми объектах недвижимости, которые можно рассматривать в качестве объектов анализа для 3-х комнатных квартир.

Количество объектов анализа не достаточно для формирования регрессионной модели.

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. 25.

Таблица 25.

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. 26.

Таблица 26.

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. 27.

Таблица 27.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

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

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения и справедливы для условий кризисных явлений в экономике. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

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-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости

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

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

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	10,2%	11,9%	11,1%
2. Массовое жилье советской постройки	9,0%	10,3%	9,6%
3. Массовое современное жилье	7,8%	8,8%	8,3%
4. Жилье повышенной комфортности	9,1%	10,6%	9,8%

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

2.4.5. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область (ноябрь 2016 г.)	7-9% (8%)	10-14% (12%)	7-9% (8%)	10-14% (12%)	8-10% (9%)	10-14% (12%)	8-11% (9,5%)	12-17% (14,5%)	12-15% (13,5%)
Москва (ноябрь 2016 г.)	5-9% (7%)	8-12% (10%)	7-13% (10%)	12-17% (14,5%)	8-11% (9,5%)	12-14% (13%)	9-11% (10%)	11-15% (13%)	9-12% (10,5%)
Среднее по крупным городам (ноябрь 2016 г.)	7,0%	9,5%	8,6%	12,2%	8,2%	11,9%	7,3%	12,6%	11,2%
Среднее по средним городам (ноябрь 2016 г.)	7,1%	11,2%	8%	12,7%	8%	10,1%	9,5%	12,8%	14,1%
Среднее по небольшим городам (ноябрь 2016 г.)	7-9% (8%)	10-14% (12%)	7-9% (8%)	10-14% (12%)	8-10% (9%)	10-14% (12%)	8-11% (9,5%)	12-17% (14,5%)	12-15% (13,5%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.6. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по средним городам в марте 2017 г.	7%	10,75%	7,7%	12,33%	7,5%	11,67%	9%	12,25%	13,1%

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 33.

Таблица 33.

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

Наименование типовой зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.				
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,79	0,82
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,69	0,68	0,71
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,56	0,54	0,59
Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	ТЗ № 5	0,47	0,44	0,49
4. Жилье повышенной комфортности.				
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,83	0,81	0,85

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

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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

Наименование типовой зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,90	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	ТЗ № 3	0,84	0,83	0,85
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,79	0,77	0,80
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,68	0,66	0,70
4. Жилье повышенной комфортности.				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,91	0,89	0,92
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	ТЗ № 3	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,80	0,79	0,82
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,70	0,67	0,72

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

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались:

- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит,

- панель);
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
 - общая площадь объекта недвижимости;
 - физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте – свежий ремонт, требует косметического ремонта, требует капитального ремонта, требует отделки);

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 35.

Таблица 35.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме) к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии	1,15	1,14	1,16
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии	0,80	0,79	0,82

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

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

Таблица 36.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры в доме с блочными/монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,95	0,94	0,96
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,92	0,91	0,92

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

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,93	0,92	0,94
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,94	0,93	0,95

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

Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 38, 39.

Таблица 38.

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

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-40	40-50	50-65	65-80	>80
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки.						
Объект оценки	Объект-аналог					
< 30	1,00	1,03	1,08	1,14	1,19	1,22
30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,16	1,18
40-50	0,92	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12
50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
65-80	0,84	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
>80	0,82	0,85	0,89	0,94	0,98	1,00

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

Таблица 39.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 40.

Таблица 40.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта, к удельной цене такой же квартиры со свежим ремонтом	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены квартиры, требующей косметического ремонта, к удельной цене такой же квартиры со свежим ремонтом	0,88	0,84	0,93

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

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

При проведении настоящей оценки к числу прочих характеристик были отнесены:

- близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта ;

- наличие огороженной придомовой территории;
- наличие парковки у дома;
- видовые характеристики.

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 41.

Таблица 41.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.			
Отношение удельной цены квартиры в доме непосредственно у остановки общественного транспорта к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,06	1,05	0,07

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

Данные об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости) представлены в табл. 42.

Таблица 42.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной придомовой территории	1,06	1,05	0,07

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

Данные об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости) представлены в табл. 43.

Таблица 43.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры в доме с недостаточным количеством парковочных мест к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	1,05	1,04	1,06

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

Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости) представлены в табл. 44.

Таблица 44.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,07	1,06	1,07

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

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

При проведении настоящей оценки к числу прочих характеристик были отнесены: 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.

За анализируемый период существенных изменений цен (во времени) не выявлено. Отмечается существенный диапазон колебания цен сделок.

2. Спрос и предложение.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса 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. 13 показывают, что колебания цен на рынке жилой недвижимости г. Сургут составляют 14,8%.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для объектов, права на которые оцениваются, способов использования.

Объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представляют собой квартиры. Планировочные решения предполагают использование объектов недвижимости, права на которые оцениваются, как объектов жилой недвижимости.

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

В соответствии с правоустанавливающими документами на объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представляют собой объекты жилой недвижимости (квартиры).

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

Анализ рынка, представленный выше показывает, что объекты жилой недвижимости могут быть сданы в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются, следует рассматривать использование этих объектов в качестве объектов жилой недвижимости (квартир).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

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

случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек,

входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

арендаторов, иные характеристики);

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

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

Доходный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

рассматривать арендные платежи;

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлен в табл. 45.

Таблица 45.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1. Общие положения

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 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 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. 46.

Таблица 46.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Площадь с учетом балконов (лоджий), кв.м.	Удельная цена, руб./кв. м	Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м	Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки, %
для однокомнатных квартир					
Объект-аналог 1	Объект анализа 4	53,7	71 100	71 100	0,00
Объект-аналог 2	Объект анализа 5	53,7	71 100	71 100	0,00
Объект-аналог 3	Объект анализа 6	53,7	70 447	71 100	0,92
Объект-аналог 4	Объект анализа 8	53,7	71 806	71 100	0,99
Объект-аналог 5	Объект анализа 15	53,7	71 806	71 100	0,99
для двухкомнатных квартир					
Объект-аналог 1	Объект анализа 12	85,02	67 631	67 484	0,22
Объект-аналог 2	Объект анализа 24	85,02	67 337	67 484	0,22
Объект-аналог 3	Объект анализа 14	70,22	67 645	67 484	0,24
Объект-аналог 4	Объект анализа 25	70,22	67 645	67 484	0,24
Объект-аналог 5	Объект анализа 23	84,99	67 655	67 484	0,25
для трёхкомнатных квартир					
Объект-аналог 1	Объект анализа 3	103,61	64 666	64 907	0,37
Объект-аналог 2	Объект анализа 10	103,61	64 666	64 907	0,37
Объект-аналог 3	Объект анализа 12	103,61	65 148	64 907	0,37
Объект-аналог 4	Объект анализа 6	103,16	65 432	64 907	0,81
Объект-аналог 5	Объект анализа 2	103,61	65 631	64 907	1,12

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения.

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

S - площадь объекта, кв. м.

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 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;
 - численность населенного пункта, тыс. чел.;
 - средняя заработная плата в населённом пункте, руб./мес.
8. Физические характеристики:
- класс качества дома;
 - физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости;
 - материал стен дома, в котором находится объект недвижимости;
 - этаж расположения;
 - количество комнат;
 - общая площадь без учета балконов и лоджий, кв. м;
 - общая площадь с учетом балконов и лоджий, кв. м;
 - физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте);
 - тип отделки объекта недвижимости.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта.
12. Наличие огороженной придомовой территории.
13. Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости.
14. Видовые характеристики.

Сравнение объектов недвижимости, в отношении которых определяется стоимость имущественных прав и объектов-аналогов представлено в табл. 47.

Таблица 47.

Сравнение объектов недвижимости, права на которые оцениваются 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 номером 9 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный	Отличия не существенные, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	номер дома 6	номер дома 9	номер дома 9	номер дома 9	номер дома 9	номер дома 9	
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,17	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов. Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,53	53,7	53,7	53,7	53,7	53,7	
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,85	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов. Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	85,11	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 3 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	61,2	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов. Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,65	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 4 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	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 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,95	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,15	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61	
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 5 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,78	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов. Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	103,98	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 6 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	61,2	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,65	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 7 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	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 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,85	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	85,11	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 8 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,17	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,53	53,7	53,7	53,7	53,7	53,7	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 17 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,17	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,53	53,7	53,7	53,7	53,7	53,7	
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 18 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,85	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов. Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	85,11	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие оговоренной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 19 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	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 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	61,2	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов. Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,65	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 20 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,95	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,15	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61	
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 21 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,78	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов. Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	103,98	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 22 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	61,2	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены,

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	70,65	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов. Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 23 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась

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.3.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,85	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимо и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов. Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	85,11	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 24 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,17	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов. Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,53	53,7	53,7	53,7	53,7	53,7	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 44 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась

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	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,95	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,15	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 45 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части соотношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,78	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	103,98	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 49 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,17	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов. Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,53	53,7	53,7	53,7	53,7	53,7	
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	
тип отделки объекта недвижимости	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 объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,85	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов. Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	85,11	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 51 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась

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	последний	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	61,2	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов. Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,65	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 52 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	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 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,95	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,15	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 53 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась

Местоположение:

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,78	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов. Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	103,98	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 54 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	61,2	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов. Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,65	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 55 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,85	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	85,11	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 56 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	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 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,17	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,53	53,7	53,7	53,7	53,7	53,7	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 65 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,17	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,53	53,7	53,7	53,7	53,7	53,7	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась

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	последний	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,85	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов. Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	85,11	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 67 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	61,2	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,65	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 68 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась

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.3.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,95	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,15	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимости							
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 69 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,78	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	103,98	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 70 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	61,2	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов. Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,65	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 71 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,85	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	85,11	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 72 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась

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.3.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,17	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов. Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,53	53,7	53,7	53,7	53,7	53,7	
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 92 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,95	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимо и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов. Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,15	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61	
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 93 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,78	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов. Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	103,98	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 101 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.05.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	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 6	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	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,78	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов. Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	103,98	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61	

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 47 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправка на физические характеристики (в части этажа расположения).

Описание проведенных корректировок (поправок).

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

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже жилой недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга). Анализ данных представленных в табл. 12 и табл. 22 показывает, что удельная стоимость реальных сделок с жилыми помещениями в районе расположения объектов оценки существенно ниже ценового уровня оферт. Для расчета поправки на условия рынка использовалась зависимость вида

$$П = \left(\frac{M_c}{M_o} - 1 \right) * 100,$$

где

M_c - среднее значение выборки сделок купли-продажи;

M_o - среднее значение выборки оферт.

На основе данных представленных в табл. 13 и табл. 23 получены следующие значения показателей

- медиана выборки сделок купли-продажи – 55 482 руб./кв.м;
- медиана выборки оферт – 67 824 руб./кв.м.

Соответственно величина поправки составляет, с учетом округлений:

$$П = \left(\frac{55\,482}{67\,824} - 1 \right) * 100 = -18\%.$$

При проведении настоящей оценки поправка на уторгование принята равной значению (минус) 18%.

Поправка на этаж расположения квартиры.

При проведении настоящей оценки поправка на физические характеристики (в части поправки на этаж расположения) рассчитывалась на основе данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,93	0,92	0,94
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,94	0,93	0,95

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

Матрица коэффициентов изменения цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлена в табл. 49.

Таблица 49.

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

Этаж расположения объекта оценки	Этаж расположения объекта-аналога		
	первый этаж	средний (промежуточный) этаж	последний этаж
первый этаж	1,00	0,93	0,99
средний (промежуточный) этаж	1,07	1,00	1,06
последний этаж	1,01	0,94	1,00

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

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

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от этажа расположения, представлено в табл. 49.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 50.

Таблица 50.

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 номером 9					
Площадь, кв. м	53,7	53,7	53,7	53,7	53,7
Цена, руб.	3 818 070,0	3 818 070,0	3 783 000,0	3 856 000,0	3 856 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	71 100,0	71 100,0	70 447,0	71 806,0	71 806,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 302,0	58 302,0	57 767,0	58 881,0	58 881,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 302,0	58 302,0	57 767,0	58 881,0	62 414,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 2					
Площадь, кв. м	85,0	85,0	70,2	70,2	85,0
Цена, руб.	5 750 000,0	5 725 000,0	4 750 000,0	4 750 000,0	5 750 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	67 631,0	67 337,0	67 645,0	67 645,0	67 655,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	55 469,0	55 477,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	6,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	58 797,0	55 477,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 3					
Площадь, кв. м	85,0	85,0	70,2	70,2	85,0
Цена, руб.	5 750 000,0	5 725 000,0	4 750 000,0	4 750 000,0	5 750 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	67 631,0	67 337,0	67 645,0	67 645,0	67 655,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	55 469,0	55 477,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	6,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	58 797,0	55 477,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 4					
Площадь, кв. м	103,6	103,6	103,6	103,2	103,6
Цена, руб.	6 700 000,0	6 700 000,0	6 750 000,0	6 750 000,0	6 800 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	64 666,0	64 666,0	65 148,0	65 432,0	65 631,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 026,0	53 026,0	53 421,0	53 654,0	53 817,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 026,0	53 026,0	53 421,0	53 654,0	53 817,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 5					
Площадь, кв. м	103,6	103,6	103,6	103,2	103,6
Цена, руб.	6 700 000,0	6 700 000,0	6 750 000,0	6 750 000,0	6 800 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	64 666,0	64 666,0	65 148,0	65 432,0	65 631,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 026,0	53 026,0	53 421,0	53 654,0	53 817,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 026,0	53 026,0	53 421,0	53 654,0	53 817,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 6					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	85,0	85,0	70,2	70,2	85,0
Цена, руб.	5 750 000,0	5 725 000,0	4 750 000,0	4 750 000,0	5 750 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	67 631,0	67 337,0	67 645,0	67 645,0	67 655,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	55 469,0	55 477,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	6,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	58 797,0	55 477,0

Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 7

Площадь, кв. м	85,0	85,0	70,2	70,2	85,0
Цена, руб.	5 750 000,0	5 725 000,0	4 750 000,0	4 750 000,0	5 750 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	67 631,0	67 337,0	67 645,0	67 645,0	67 655,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	55 469,0	55 477,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	6,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	58 797,0	55 477,0

Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 8

Площадь, кв. м	53,7	53,7	53,7	53,7	53,7
Цена, руб.	3 818 070,0	3 818 070,0	3 783 000,0	3 856 000,0	3 856 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	71 100,0	71 100,0	70 447,0	71 806,0	71 806,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 302,0	58 302,0	57 767,0	58 881,0	58 881,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 302,0	58 302,0	57 767,0	58 881,0	62 414,0

Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 17

Площадь, кв. м	53,7	53,7	53,7	53,7	53,7
Цена, руб.	3 818 070,0	3 818 070,0	3 783 000,0	3 856 000,0	3 856 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	71 100,0	71 100,0	70 447,0	71 806,0	71 806,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 302,0	58 302,0	57 767,0	58 881,0	58 881,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 302,0	58 302,0	57 767,0	58 881,0	62 414,0

Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 18

Площадь, кв. м	85,0	85,0	70,2	70,2	85,0
Цена, руб.	5 750 000,0	5 725 000,0	4 750 000,0	4 750 000,0	5 750 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	67 631,0	67 337,0	67 645,0	67 645,0	67 655,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	55 469,0	55 477,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	6,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	58 797,0	55 477,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 19					
Площадь, кв. м	85,0	85,0	70,2	70,2	85,0
Цена, руб.	5 750 000,0	5 725 000,0	4 750 000,0	4 750 000,0	5 750 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	67 631,0	67 337,0	67 645,0	67 645,0	67 655,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	55 469,0	55 477,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	6,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	58 797,0	55 477,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 20					
Площадь, кв. м	103,6	103,6	103,6	103,2	103,6
Цена, руб.	6 700 000,0	6 700 000,0	6 750 000,0	6 750 000,0	6 800 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	64 666,0	64 666,0	65 148,0	65 432,0	65 631,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 026,0	53 026,0	53 421,0	53 654,0	53 817,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 026,0	53 026,0	53 421,0	53 654,0	53 817,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 21					
Площадь, кв. м	103,6	103,6	103,6	103,2	103,6
Цена, руб.	6 700 000,0	6 700 000,0	6 750 000,0	6 750 000,0	6 800 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	64 666,0	64 666,0	65 148,0	65 432,0	65 631,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 026,0	53 026,0	53 421,0	53 654,0	53 817,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 026,0	53 026,0	53 421,0	53 654,0	53 817,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 22					
Площадь, кв. м	85,0	85,0	70,2	70,2	85,0
Цена, руб.	5 750 000,0	5 725 000,0	4 750 000,0	4 750 000,0	5 750 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	67 631,0	67 337,0	67 645,0	67 645,0	67 655,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	55 469,0	55 477,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	6,0	0,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	58 797,0	55 477,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 23					
Площадь, кв. м	85,0	85,0	70,2	70,2	85,0
Цена, руб.	5 750 000,0	5 725 000,0	4 750 000,0	4 750 000,0	5 750 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	67 631,0	67 337,0	67 645,0	67 645,0	67 655,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	55 469,0	55 477,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	6,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	58 797,0	55 477,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 24					
Площадь, кв. м	53,7	53,7	53,7	53,7	53,7
Цена, руб.	3 818 070,0	3 818 070,0	3 783 000,0	3 856 000,0	3 856 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	71 100,0	71 100,0	70 447,0	71 806,0	71 806,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 302,0	58 302,0	57 767,0	58 881,0	58 881,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 302,0	58 302,0	57 767,0	58 881,0	62 414,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 44					
Площадь, кв. м	103,6	103,6	103,6	103,2	103,6
Цена, руб.	6 700 000,0	6 700 000,0	6 750 000,0	6 750 000,0	6 800 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	64 666,0	64 666,0	65 148,0	65 432,0	65 631,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 026,0	53 026,0	53 421,0	53 654,0	53 817,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 026,0	53 026,0	53 421,0	53 654,0	53 817,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 45					
Площадь, кв. м	103,6	103,6	103,6	103,2	103,6
Цена, руб.	6 700 000,0	6 700 000,0	6 750 000,0	6 750 000,0	6 800 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	64 666,0	64 666,0	65 148,0	65 432,0	65 631,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 026,0	53 026,0	53 421,0	53 654,0	53 817,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 026,0	53 026,0	53 421,0	53 654,0	53 817,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 49					
Площадь, кв. м	53,7	53,7	53,7	53,7	53,7

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена, руб.	3 818 070,0	3 818 070,0	3 783 000,0	3 856 000,0	3 856 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	71 100,0	71 100,0	70 447,0	71 806,0	71 806,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 302,0	58 302,0	57 767,0	58 881,0	58 881,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 302,0	58 302,0	57 767,0	58 881,0	62 414,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 50					
Площадь, кв. м	85,0	85,0	70,2	70,2	85,0
Цена, руб.	5 750 000,0	5 725 000,0	4 750 000,0	4 750 000,0	5 750 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	67 631,0	67 337,0	67 645,0	67 645,0	67 655,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	55 469,0	55 477,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	6,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	58 797,0	55 477,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 51					
Площадь, кв. м	85,0	85,0	70,2	70,2	85,0
Цена, руб.	5 750 000,0	5 725 000,0	4 750 000,0	4 750 000,0	5 750 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	67 631,0	67 337,0	67 645,0	67 645,0	67 655,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	55 469,0	55 477,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	6,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	58 797,0	55 477,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 52					
Площадь, кв. м	103,6	103,6	103,6	103,2	103,6
Цена, руб.	6 700 000,0	6 700 000,0	6 750 000,0	6 750 000,0	6 800 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	64 666,0	64 666,0	65 148,0	65 432,0	65 631,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 026,0	53 026,0	53 421,0	53 654,0	53 817,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 026,0	53 026,0	53 421,0	53 654,0	53 817,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 53					
Площадь, кв. м	103,6	103,6	103,6	103,2	103,6
Цена, руб.	6 700 000,0	6 700 000,0	6 750 000,0	6 750 000,0	6 800 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	64 666,0	64 666,0	65 148,0	65 432,0	65 631,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 026,0	53 026,0	53 421,0	53 654,0	53 817,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 026,0	53 026,0	53 421,0	53 654,0	53 817,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 54					
Площадь, кв. м	85,0	85,0	70,2	70,2	85,0
Цена, руб.	5 750 000,0	5 725 000,0	4 750 000,0	4 750 000,0	5 750 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	67 631,0	67 337,0	67 645,0	67 645,0	67 655,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	55 469,0	55 477,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	6,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	58 797,0	55 477,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 55					
Площадь, кв. м	85,0	85,0	70,2	70,2	85,0
Цена, руб.	5 750 000,0	5 725 000,0	4 750 000,0	4 750 000,0	5 750 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	67 631,0	67 337,0	67 645,0	67 645,0	67 655,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	55 469,0	55 477,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	6,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	58 797,0	55 477,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 56					
Площадь, кв. м	53,7	53,7	53,7	53,7	53,7
Цена, руб.	3 818 070,0	3 818 070,0	3 783 000,0	3 856 000,0	3 856 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	71 100,0	71 100,0	70 447,0	71 806,0	71 806,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 302,0	58 302,0	57 767,0	58 881,0	58 881,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 302,0	58 302,0	57 767,0	58 881,0	62 414,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 65					
Площадь, кв. м	53,7	53,7	53,7	53,7	53,7
Цена, руб.	3 818 070,0	3 818 070,0	3 783 000,0	3 856 000,0	3 856 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	71 100,0	71 100,0	70 447,0	71 806,0	71 806,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 302,0	58 302,0	57 767,0	58 881,0	58 881,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 302,0	58 302,0	57 767,0	58 881,0	62 414,0

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 номером 66					
Площадь, кв. м	85,0	85,0	70,2	70,2	85,0
Цена, руб.	5 750 000,0	5 725 000,0	4 750 000,0	4 750 000,0	5 750 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	67 631,0	67 337,0	67 645,0	67 645,0	67 655,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	55 469,0	55 477,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	6,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	58 797,0	55 477,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 67					
Площадь, кв. м	85,0	85,0	70,2	70,2	85,0
Цена, руб.	5 750 000,0	5 725 000,0	4 750 000,0	4 750 000,0	5 750 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	67 631,0	67 337,0	67 645,0	67 645,0	67 655,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	55 469,0	55 477,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	6,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	58 797,0	55 477,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 68					
Площадь, кв. м	103,6	103,6	103,6	103,2	103,6
Цена, руб.	6 700 000,0	6 700 000,0	6 750 000,0	6 750 000,0	6 800 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	64 666,0	64 666,0	65 148,0	65 432,0	65 631,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 026,0	53 026,0	53 421,0	53 654,0	53 817,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 026,0	53 026,0	53 421,0	53 654,0	53 817,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 69					
Площадь, кв. м	103,6	103,6	103,6	103,2	103,6
Цена, руб.	6 700 000,0	6 700 000,0	6 750 000,0	6 750 000,0	6 800 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	64 666,0	64 666,0	65 148,0	65 432,0	65 631,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 026,0	53 026,0	53 421,0	53 654,0	53 817,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 026,0	53 026,0	53 421,0	53 654,0	53 817,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 70					
Площадь, кв. м	85,0	85,0	70,2	70,2	85,0
Цена, руб.	5 750 000,0	5 725 000,0	4 750 000,0	4 750 000,0	5 750 000,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	67 631,0	67 337,0	67 645,0	67 645,0	67 655,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	55 469,0	55 477,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	6,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	58 797,0	55 477,0

Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 71

Площадь, кв. м	85,0	85,0	70,2	70,2	85,0
Цена, руб.	5 750 000,0	5 725 000,0	4 750 000,0	4 750 000,0	5 750 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	67 631,0	67 337,0	67 645,0	67 645,0	67 655,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	55 469,0	55 477,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	6,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 457,0	55 216,0	55 469,0	58 797,0	55 477,0

Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 72

Площадь, кв. м	53,7	53,7	53,7	53,7	53,7
Цена, руб.	3 818 070,0	3 818 070,0	3 783 000,0	3 856 000,0	3 856 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	71 100,0	71 100,0	70 447,0	71 806,0	71 806,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 302,0	58 302,0	57 767,0	58 881,0	58 881,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 302,0	58 302,0	57 767,0	58 881,0	62 414,0

Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 92

Площадь, кв. м	103,6	103,6	103,6	103,2	103,6
Цена, руб.	6 700 000,0	6 700 000,0	6 750 000,0	6 750 000,0	6 800 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	64 666,0	64 666,0	65 148,0	65 432,0	65 631,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 026,0	53 026,0	53 421,0	53 654,0	53 817,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 026,0	53 026,0	53 421,0	53 654,0	53 817,0

Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 93

Площадь, кв. м	103,6	103,6	103,6	103,2	103,6
Цена, руб.	6 700 000,0	6 700 000,0	6 750 000,0	6 750 000,0	6 800 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	64 666,0	64 666,0	65 148,0	65 432,0	65 631,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 026,0	53 026,0	53 421,0	53 654,0	53 817,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 026,0	53 026,0	53 421,0	53 654,0	53 817,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 101					
Площадь, кв. м	103,6	103,6	103,6	103,2	103,6
Цена, руб.	6 700 000,0	6 700 000,0	6 750 000,0	6 750 000,0	6 800 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	64 666,0	64 666,0	65 148,0	65 432,0	65 631,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 026,0	53 026,0	53 421,0	53 654,0	53 817,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 026,0	53 026,0	53 421,0	53 654,0	53 817,0

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки.

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

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

В настоящем Отчете расчет стоимости объектов, 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. 51.

Таблица 51.

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 номером 9					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	71 100	71 100	70 447	71 806	71 806
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	58 302	58 302	57 767	58 881	62 414
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 798	12 798	12 680	12 925	9 392
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 593				
Веса, %	19,7197	19,7197	19,7684	19,6673	21,1250
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	59 000				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 2					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 631	67 337	67 645	67 645	67 655
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 457	55 216	55 469	58 797	55 477
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 174	12 121	12 176	8 848	12 178
Суммарное отклонение, руб./кв. м	57 497				
Веса, %	19,7067	19,7297	19,7058	21,1528	19,7049
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	56 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 3					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 631	67 337	67 645	67 645	67 655
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 457	55 216	55 469	58 797	55 477
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 174	12 121	12 176	8 848	12 178
Суммарное отклонение, руб./кв. м	57 497				
Веса, %	19,7067	19,7297	19,7058	21,1528	19,7049
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	56 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 4					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	64 666	64 666	65 148	65 432	65 631
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 026	53 026	53 421	53 654	53 817
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 640	11 640	11 727	11 778	11 814
Суммарное отклонение, руб./кв. м	58 599				
Веса, %	20,0340	20,0340	19,9969	19,9752	19,9598
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 5					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	64 666	64 666	65 148	65 432	65 631
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 026	53 026	53 421	53 654	53 817
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 640	11 640	11 727	11 778	11 814
Суммарное отклонение, руб./кв. м	58 599				
Веса, %	20,0340	20,0340	19,9969	19,9752	19,9598
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 6					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 631	67 337	67 645	67 645	67 655
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 457	55 216	55 469	58 797	55 477
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 174	12 121	12 176	8 848	12 178
Суммарное отклонение, руб./кв. м	57 497				
Веса, %	19,7067	19,7297	19,7058	21,1528	19,7049
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	56 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 7					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 631	67 337	67 645	67 645	67 655

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 457	55 216	55 469	58 797	55 477
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 174	12 121	12 176	8 848	12 178
Суммарное отклонение, руб./кв. м	57 497				
Веса, %	19,7067	19,7297	19,7058	21,1528	19,7049
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	56 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 8					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	71 100	71 100	70 447	71 806	71 806
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	58 302	58 302	57 767	58 881	62 414
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 798	12 798	12 680	12 925	9 392
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 593				
Веса, %	19,7197	19,7197	19,7684	19,6673	21,1250
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	59 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 17					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	71 100	71 100	70 447	71 806	71 806
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	58 302	58 302	57 767	58 881	62 414
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 798	12 798	12 680	12 925	9 392
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 593				
Веса, %	19,7197	19,7197	19,7684	19,6673	21,1250
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	59 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 18					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 631	67 337	67 645	67 645	67 655
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 457	55 216	55 469	58 797	55 477
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 174	12 121	12 176	8 848	12 178
Суммарное отклонение, руб./кв. м	57 497				
Веса, %	19,7067	19,7297	19,7058	21,1528	19,7049
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	56 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 19					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 631	67 337	67 645	67 645	67 655
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 457	55 216	55 469	58 797	55 477
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 174	12 121	12 176	8 848	12 178
Суммарное отклонение, руб./кв. м	57 497				
Веса, %	19,7067	19,7297	19,7058	21,1528	19,7049
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	56 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 20					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	64 666	64 666	65 148	65 432	65 631
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 026	53 026	53 421	53 654	53 817
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 640	11 640	11 727	11 778	11 814

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	58 599				
Веса, %	20,0340	20,0340	19,9969	19,9752	19,9598
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 21					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	64 666	64 666	65 148	65 432	65 631
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 026	53 026	53 421	53 654	53 817
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 640	11 640	11 727	11 778	11 814
Суммарное отклонение, руб./кв. м	58 599				
Веса, %	20,0340	20,0340	19,9969	19,9752	19,9598
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 22					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 631	67 337	67 645	67 645	67 655
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 457	55 216	55 469	58 797	55 477
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 174	12 121	12 176	8 848	12 178
Суммарное отклонение, руб./кв. м	57 497				
Веса, %	19,7067	19,7297	19,7058	21,1528	19,7049
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	56 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 23					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 631	67 337	67 645	67 645	67 655
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 457	55 216	55 469	58 797	55 477
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 174	12 121	12 176	8 848	12 178
Суммарное отклонение, руб./кв. м	57 497				
Веса, %	19,7067	19,7297	19,7058	21,1528	19,7049
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	56 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 24					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	71 100	71 100	70 447	71 806	71 806
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	58 302	58 302	57 767	58 881	62 414
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 798	12 798	12 680	12 925	9 392
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 593				
Веса, %	19,7197	19,7197	19,7684	19,6673	21,1250
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	59 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 44					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	64 666	64 666	65 148	65 432	65 631
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 026	53 026	53 421	53 654	53 817
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 640	11 640	11 727	11 778	11 814
Суммарное отклонение, руб./кв. м	58 599				
Веса, %	20,0340	20,0340	19,9969	19,9752	19,9598

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	53 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 45					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	64 666	64 666	65 148	65 432	65 631
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 026	53 026	53 421	53 654	53 817
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 640	11 640	11 727	11 778	11 814
Суммарное отклонение, руб./кв. м	58 599				
Веса, %	20,0340	20,0340	19,9969	19,9752	19,9598
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 49					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	71 100	71 100	70 447	71 806	71 806
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	58 302	58 302	57 767	58 881	62 414
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 798	12 798	12 680	12 925	9 392
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 593				
Веса, %	19,7197	19,7197	19,7684	19,6673	21,1250
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	59 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 50					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 631	67 337	67 645	67 645	67 655
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 457	55 216	55 469	58 797	55 477
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 174	12 121	12 176	8 848	12 178
Суммарное отклонение, руб./кв. м	57 497				
Веса, %	19,7067	19,7297	19,7058	21,1528	19,7049
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	56 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 51					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 631	67 337	67 645	67 645	67 655
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 457	55 216	55 469	58 797	55 477
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 174	12 121	12 176	8 848	12 178
Суммарное отклонение, руб./кв. м	57 497				
Веса, %	19,7067	19,7297	19,7058	21,1528	19,7049
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	56 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 52					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	64 666	64 666	65 148	65 432	65 631
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 026	53 026	53 421	53 654	53 817
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 640	11 640	11 727	11 778	11 814
Суммарное отклонение, руб./кв. м	58 599				
Веса, %	20,0340	20,0340	19,9969	19,9752	19,9598
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 53					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	64 666	64 666	65 148	65 432	65 631
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 026	53 026	53 421	53 654	53 817
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 640	11 640	11 727	11 778	11 814
Суммарное отклонение, руб./кв. м	58 599				
Веса, %	20,0340	20,0340	19,9969	19,9752	19,9598
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 54					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 631	67 337	67 645	67 645	67 655
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 457	55 216	55 469	58 797	55 477
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 174	12 121	12 176	8 848	12 178
Суммарное отклонение, руб./кв. м	57 497				
Веса, %	19,7067	19,7297	19,7058	21,1528	19,7049
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	56 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 55					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 631	67 337	67 645	67 645	67 655
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 457	55 216	55 469	58 797	55 477
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 174	12 121	12 176	8 848	12 178
Суммарное отклонение, руб./кв. м	57 497				
Веса, %	19,7067	19,7297	19,7058	21,1528	19,7049
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	56 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 56					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	71 100	71 100	70 447	71 806	71 806
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	58 302	58 302	57 767	58 881	62 414
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 798	12 798	12 680	12 925	9 392
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 593				
Веса, %	19,7197	19,7197	19,7684	19,6673	21,1250
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	59 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 65					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	71 100	71 100	70 447	71 806	71 806
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	58 302	58 302	57 767	58 881	62 414
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 798	12 798	12 680	12 925	9 392
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 593				
Веса, %	19,7197	19,7197	19,7684	19,6673	21,1250
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	59 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 66					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 631	67 337	67 645	67 645	67 655
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 457	55 216	55 469	58 797	55 477

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 174	12 121	12 176	8 848	12 178
Суммарное отклонение, руб./кв. м	57 497				
Веса, %	19,7067	19,7297	19,7058	21,1528	19,7049
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	56 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 67					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 631	67 337	67 645	67 645	67 655
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 457	55 216	55 469	58 797	55 477
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 174	12 121	12 176	8 848	12 178
Суммарное отклонение, руб./кв. м	57 497				
Веса, %	19,7067	19,7297	19,7058	21,1528	19,7049
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	56 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 68					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	64 666	64 666	65 148	65 432	65 631
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 026	53 026	53 421	53 654	53 817
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 640	11 640	11 727	11 778	11 814
Суммарное отклонение, руб./кв. м	58 599				
Веса, %	20,0340	20,0340	19,9969	19,9752	19,9598
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 69					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	64 666	64 666	65 148	65 432	65 631
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 026	53 026	53 421	53 654	53 817
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 640	11 640	11 727	11 778	11 814
Суммарное отклонение, руб./кв. м	58 599				
Веса, %	20,0340	20,0340	19,9969	19,9752	19,9598
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 70					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 631	67 337	67 645	67 645	67 655
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 457	55 216	55 469	58 797	55 477
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 174	12 121	12 176	8 848	12 178
Суммарное отклонение, руб./кв. м	57 497				
Веса, %	19,7067	19,7297	19,7058	21,1528	19,7049
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	56 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 71					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 631	67 337	67 645	67 645	67 655
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 457	55 216	55 469	58 797	55 477
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 174	12 121	12 176	8 848	12 178
Суммарное отклонение, руб./кв. м	57 497				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Веса, %	19,7067	19,7297	19,7058	21,1528	19,7049
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	56 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 72					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	71 100	71 100	70 447	71 806	71 806
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	58 302	58 302	57 767	58 881	62 414
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 798	12 798	12 680	12 925	9 392
Суммарное отклонение, руб./кв. м	60 593				
Веса, %	19,7197	19,7197	19,7684	19,6673	21,1250
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	59 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 92					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	64 666	64 666	65 148	65 432	65 631
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 026	53 026	53 421	53 654	53 817
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 640	11 640	11 727	11 778	11 814
Суммарное отклонение, руб./кв. м	58 599				
Веса, %	20,0340	20,0340	19,9969	19,9752	19,9598
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 93					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	64 666	64 666	65 148	65 432	65 631
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 026	53 026	53 421	53 654	53 817
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 640	11 640	11 727	11 778	11 814
Суммарное отклонение, руб./кв. м	58 599				
Веса, %	20,0340	20,0340	19,9969	19,9752	19,9598
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 101					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	64 666	64 666	65 148	65 432	65 631
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 026	53 026	53 421	53 654	53 817
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 640	11 640	11 727	11 778	11 814
Суммарное отклонение, руб./кв. м	58 599				
Веса, %	20,0340	20,0340	19,9969	19,9752	19,9598
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 000				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки.

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

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 (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Результаты расчета стоимости имущественных прав на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода

Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконом (лоджией), кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Стоимость (с учетом округлений), руб.
3	9	1	53,53	59 000	3 158 270
3	2	2	85,11	56 000	4 766 160
3	3	2	70,65	56 000	3 956 400
3	4	3	104,15	53 000	5 519 950
3	5	3	103,98	53 000	5 510 940
3	6	2	70,65	56 000	3 956 400
3	7	2	85,11	56 000	4 766 160
3	8	1	53,53	59 000	3 158 270
5	17	1	53,53	59 000	3 158 270
5	18	2	85,11	56 000	4 766 160
5	19	2	70,65	56 000	3 956 400
5	20	3	104,15	53 000	5 519 950
5	21	3	103,98	53 000	5 510 940
5	22	2	70,65	56 000	3 956 400
5	23	2	85,11	56 000	4 766 160
5	24	1	53,53	59 000	3 158 270
8	44	3	104,15	53 000	5 519 950
8	45	3	103,98	53 000	5 510 940
9	49	1	53,53	59 000	3 158 270
9	50	2	85,11	56 000	4 766 160
9	51	2	70,65	56 000	3 956 400
9	52	3	104,15	53 000	5 519 950
9	53	3	103,98	53 000	5 510 940
9	54	2	70,65	56 000	3 956 400
9	55	2	85,11	56 000	4 766 160
9	56	1	53,53	59 000	3 158 270
11	65	1	53,53	59 000	3 158 270
11	66	2	85,11	56 000	4 766 160
11	67	2	70,65	56 000	3 956 400
11	68	3	104,15	53 000	5 519 950
11	69	3	103,98	53 000	5 510 940
11	70	2	70,65	56 000	3 956 400
11	71	2	85,11	56 000	4 766 160
11	72	1	53,53	59 000	3 158 270
14	92	3	104,15	53 000	5 519 950
14	93	3	103,98	53 000	5 510 940
15	101	3	103,98	53 000	5 510 940

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

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

разделе 5.5. настоящего Отчета.

6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

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

6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке – сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки, целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного сравнительного (рыночного) подхода.

Результаты расчета справедливой стоимости имущественных прав из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/6-1/1 от 28.04.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 37 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 3 027,08 (три тысячи двадцать семь целых восемь сотых) кв.м., расположенные в 23-этажном односекционном многоквартирном жилом доме, со строительным номером 6, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, строящемся 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. 53.

Таблица 53.

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

Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконом (лоджией), кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Справедливая стоимость, руб.
3	9	1	53,53	59 000	3 158 270
3	2	2	85,11	56 000	4 766 160
3	3	2	70,65	56 000	3 956 400
3	4	3	104,15	53 000	5 519 950
3	5	3	103,98	53 000	5 510 940
3	6	2	70,65	56 000	3 956 400
3	7	2	85,11	56 000	4 766 160
3	8	1	53,53	59 000	3 158 270
5	17	1	53,53	59 000	3 158 270
5	18	2	85,11	56 000	4 766 160
5	19	2	70,65	56 000	3 956 400
5	20	3	104,15	53 000	5 519 950
5	21	3	103,98	53 000	5 510 940
5	22	2	70,65	56 000	3 956 400
5	23	2	85,11	56 000	4 766 160
5	24	1	53,53	59 000	3 158 270
8	44	3	104,15	53 000	5 519 950
8	45	3	103,98	53 000	5 510 940
9	49	1	53,53	59 000	3 158 270
9	50	2	85,11	56 000	4 766 160
9	51	2	70,65	56 000	3 956 400
9	52	3	104,15	53 000	5 519 950
9	53	3	103,98	53 000	5 510 940
9	54	2	70,65	56 000	3 956 400
9	55	2	85,11	56 000	4 766 160
9	56	1	53,53	59 000	3 158 270
11	65	1	53,53	59 000	3 158 270
11	66	2	85,11	56 000	4 766 160

Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконом (лоджией), кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Справедливая стоимость, руб.
11	67	2	70,65	56 000	3 956 400
11	68	3	104,15	53 000	5 519 950
11	69	3	103,98	53 000	5 510 940
11	70	2	70,65	56 000	3 956 400
11	71	2	85,11	56 000	4 766 160
11	72	1	53,53	59 000	3 158 270
14	92	3	104,15	53 000	5 519 950
14	93	3	103,98	53 000	5 510 940
15	101	3	103,98	53 000	5 510 940
Итого:					166 742 920

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/6-1/1 от 28.04.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 37 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 3 027,08 (три тысячи двадцать семь целых восемь сотых) кв.м., расположенные в 23-этажном односекционном многоквартирном жилом доме, со строительным номером 6, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, строящемся 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 принятых допущений и округлений составляет:

166 742 920

*(Сто шестьдесят шесть миллионов семьсот сорок две тысячи девятьсот двадцать),
рублей*

в том числе:

№ п/п	Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконом (лоджией), кв.м.	Итоговая величина стоимости, руб.
1	3	9	1	53,53	3 158 270
2	3	2	2	85,11	4 766 160
3	3	3	2	70,65	3 956 400
4	3	4	3	104,15	5 519 950
5	3	5	3	103,98	5 510 940
6	3	6	2	70,65	3 956 400
7	3	7	2	85,11	4 766 160
8	3	8	1	53,53	3 158 270
9	5	17	1	53,53	3 158 270
10	5	18	2	85,11	4 766 160
11	5	19	2	70,65	3 956 400
12	5	20	3	104,15	5 519 950
13	5	21	3	103,98	5 510 940
14	5	22	2	70,65	3 956 400
15	5	23	2	85,11	4 766 160
16	5	24	1	53,53	3 158 270
17	8	44	3	104,15	5 519 950
18	8	45	3	103,98	5 510 940
19	9	49	1	53,53	3 158 270
20	9	50	2	85,11	4 766 160
21	9	51	2	70,65	3 956 400
22	9	52	3	104,15	5 519 950
23	9	53	3	103,98	5 510 940
24	9	54	2	70,65	3 956 400
25	9	55	2	85,11	4 766 160
26	9	56	1	53,53	3 158 270
27	11	65	1	53,53	3 158 270
28	11	66	2	85,11	4 766 160
29	11	67	2	70,65	3 956 400
30	11	68	3	104,15	5 519 950
31	11	69	3	103,98	5 510 940
32	11	70	2	70,65	3 956 400
33	11	71	2	85,11	4 766 160

№ п/п	Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконом (лоджией), кв.м.	Итоговая величина стоимости, руб.
34	11	72	1	53,53	3 158 270
35	14	92	3	104,15	5 519 950
36	14	93	3	103,98	5 510 940
37	15	101	3	103,98	5 510 940

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

Оценщик



Илюхин В.И

Генеральный директор



Р.С. Луценко

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

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

2. Справочная литература

1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг», при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.
2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения (в том числе и для условий кризиса)
3. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.
4. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
5. Сборник рыночных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
6. Интернет-ресурсы: www.economy.gov.ru, <http://www.ocenchik.ru>, <http://www.inbico.ru>, www.rusvs.ru, <https://www.avito.ru> и др.

3. Методическая литература

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

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

Однокомнатные квартиры

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

Город Сургут | Акции | Услуги | О Компании | Вакансии | Франшиза | Блог | Контакты

Этажи | ЗВОНИТЕ НАМ | +7 (3462) 44-22-11 | С 7:30 до 24:00 | СРАВНЕНИЕ | ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

ГЛАВНАЯ | ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ | **НОВОСТРОЙКИ** | ЗАГРОДНАЯ | АРЕНДА | КОММЕРЧЕСКАЯ | ИПОТЕКА | ВИТРИНА СПРОСА | АНАЛИТИКА

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии
Готовность дома: **100%**
Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

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

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

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

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

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

Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная 65000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

НАПИШИТЕ НАМ

План этажа | **План квартиры** | 3D планировка | Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **53.7 м²** | Ипотека: **29 457 руб./мес** | Цена за м²: **68 585 руб.** | Цена: **3 683 000 руб.**

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР | ЗАБРАТ | **НАПИШИТЕ НАМ**

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

Город СУРГУТ АЕДИМ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Описание | Характеристики | **Акции**

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Ипотека: стандартные программы - получить выгоду можно с помощью участия в ипотечных кредитах Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при использовании собственных средств:
- 35000 руб. на 1к квартиры;
- 50000 руб. на 2к квартиры;
- 75000 руб. на 3к квартиры.
(суммируется с Акцией "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную площадь от 85 кв.м.
Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.
Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

НАПИШИТЕ НАМ

1-комнатная квартира Этаж: 6/23

План этажа | **План квартиры** | 3D планировка | Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **53.7 м²** | В ипотеку: **30 881 руб./мес** | Цена за м²: **71 900 руб.** | Цена: **3 861 030 руб.**

НАПИШИТЕ НАМ

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

Город СУРГУТ АЗИМ – УСЛУГИ – О КОМПАНИИ – ВАКАНСИИ – ФРАНШИЗА – БЛОГ – КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

МЕНЮ: ГЛАВНАЯ | ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ | **НОВОСТРОЙКИ** | ЗАГРОДНАЯ | АРЕНДА | КОММЕРЧЕСКАЯ | ИПОТЕКА | ВИТРИНА СПРОСА | АНАЛИТИКА

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии
Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

с помощью кредитных карт, при приобретении ипотеки, с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

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

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

НАПИШИТЕ НАМ

1-комнатная квартира Этаж: 6/23

План этажа | **План квартиры** | 3D планировка | Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **53.7 м²** | В ипотеку: **30 881 руб./мес** | Цена за м²: **71 900 руб.** | Цена: **3 861 030 руб.**

НАПИШИТЕ НАМ

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

ГОРОД СУРГУТ АЕДИМ – УСЛУГИ – О КОМПАНИИ – ВАКАНСИИ – ФРАНШИЗА – БЛОГ – КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

МЕНЮ: ГЛАВНАЯ | ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ | **НОВОСТРОЙКИ** | ЗАГРОДНАЯ | АРЕНДА | КОММЕРЧЕСКАЯ | ИПОТЕКА | ВИТРИНА СПРОСА | АНАЛИТИКА

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

Описание | Характеристики | **Акции**

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Ипотека: стандартные программы – получить выгоду можно, используя для покупки или участия ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:
- 35000руб. на 1к квартиры;
- 50000руб. на 2к квартиры;
- 75000руб. на 3к квартиры.
(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную площадь от 85 кв.м.
Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.
Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

1-комнатная квартира Этаж: 6/23

План этажа | **План квартиры** | 3D планировка | Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **53.7 м²** | В ипотеку: **30 538 руб./мес** | Цена за м²: **71 100 руб.** | Цена: **3 818 070 руб.**

Напишите нам


 ЗВОНИТЕ НАМ
С 7:30 ДО 24:00
 +7 (3462) 44-22-11
СРАВНЕНИЕ
ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

ГЛАВНАЯ | ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ | **НОВОСТРОЙКИ** | ЗАГРОДНАЯ | АРЕНДА | КОММЕРЧЕСКАЯ | ИПОТЕКА | ВИТРИНА СПРОСА | АНАЛИТИКА

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

Дом сдан

Застroyщик: [Северные Строительные Технологии](#)

Готовность дома:

100%

Район: 39 мкр

Стены: монолитно-каркасные

Рейтинг дома:

7,3 очень хорошо

[Как считается рейтинг?](#)

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон *

ХОЧУ СКИДКУ!

Описание | Характеристика | **Акции**

Участие в акциях застройщика и приобретение квартиры без процентов, участие в ипотечных кредитах Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

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

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

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

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

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

АКЦИЯ НЕВЫИСТИМА

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

ГОРОД СУРГУТ

АКЦИИ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

с помощью кредитных карт, при покупке квартиры с использованием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

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

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

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

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

Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная 100000 руб.; - 3 комнатная 150000 руб.

НАПИСАТЬ НАМ

1-комнатная квартира Этаж: 10/23

План этажа **План квартиры** 3D планировка Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **53.7 м²** В ипотеку: **30 257 руб./мес** Цена за м²: **70 447 руб.** Цена: **3 783 000 руб.**

НАПИСАТЬ НАМ

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

Город СУРГУТ АЗИМ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

МЕНЮ ГЛАВНАЯ ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ **НОВОСТРОЙКИ** ЗАГРОДНАЯ АРЕНДА КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА ВИТРИНА СПРОСА АНАЛИТИКА

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

Описание | Характеристики | **Акции**

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Ипотека: стандартные программы - при приобретении квартиры для покупки с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:
- 35000руб. на 1к квартиры;
- 50000руб. на 2к квартиры;
- 75000руб. на 3к квартиры.
(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидке на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.
Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидке при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная большая 80000 руб.; 3-комнатная 100000 руб.

Напишите нам

1-комнатная квартира Этаж: 10/23

План этажа **План квартиры** 3D планировка Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **53.7 м²** В ипотеку: **30 041 руб./мес** Цена за м²: **69 944 руб.** Цена: **3 756 000 руб.**

Напишите нам

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

Город СУРГУТ

ЗВОНИТЕ НАМ
С 7:30 ДО 24:00

+7 (3462) 44-22-11

СРАВНЕНИЕ

ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

МЕНЮ

ГЛАВНАЯ

ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ

НОВОСТРОЙКИ

ЗАГРОДНАЯ

АРЕНДА

КОММЕРЧЕСКАЯ

ИПОТЕКА

ВИТРИНА СПРОСА

АНАЛИТИКА

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

Описание | Характеристика | Акции

Дом сдан

Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр

Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: 100%

Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо

Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон

ХОЧУ СКИДКУ!

Ипотека: стандартные программы - при покупке квартиры можно получить скидку при использовании участий ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при использовании собственных средств:

- 55000руб. на 1к квартиры;
- 50000руб. на 2к квартиры;
- 75000руб. на 3к квартиры.

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

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

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

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

Напишите нам

1-комнатная квартира

Этаж: 18/23

План этажа

План квартиры

3D планировка

Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: 53.7 м²

В ипотеку: 30 841 руб./мес

Цена за м²: 71 806 руб.

Цена: 3 856 000 руб.

Напишите нам

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

Город СУРГУТ

АКЦИИ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

Ипотека: предоставление ипотеки при приобретении квартиры с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:
- 35000 руб. на 1к квартиры;
- 50000 руб. на 2к квартиры;
- 75000 руб. на 3к квартиры.
(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную квартиру площадью от 85 кв.м.
Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры предоставляется скидка на паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.
Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры предоставляется скидка на паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.
Скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная большая 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

НАПИШИТЕ НАМ

1-комнатная квартира Этаж: 20/23

План этажа **План квартиры** 3D планировка Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **53.7 м²** В ипотеку: **31 041 руб./мес** Цена за м²: **72 272 руб.** Цена: **3 881 000 руб.**

НАПИШИТЕ НАМ

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

Город СУРГУТ АЗИМ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии
Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

Скидки на подпольный паркинг и приобретение квартиры при покупке с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

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

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

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

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

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

Скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная 60000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

НАПИШИТЕ НАМ

1-комнатная квартира Этаж: 21/23

План этажа **План квартиры** 3D планировка Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **53.7 м²** В ипотеку: **30 177 руб./мес** Цена за м²: **70 261 руб.** Цена: **3 773 000 руб.**

НАПИШИТЕ НАМ

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

Город СУРГУТ АЗИМ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии
Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

Ипотека: предоставление ипотеки при приобретении квартиры с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:
- 35000 руб. на 1к квартиры;
- 50000 руб. на 2к квартиры;
- 75000 руб. на 3к квартиры.
(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную квартиру площадью от 85 кв.м.
Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры предоставляется скидка на паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.
Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры предоставляется скидка на паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.
Скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная больше 60000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

НАПИШИТЕ НАМ

1-комнатная квартира Этаж: 21/23

План этажа **План квартиры** 3D планировка Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **53.7 м²** В ипотеку: **29 641 руб./мес** Цена за м²: **69 013 руб.** Цена: **3 706 000 руб.**

НАПИШИТЕ НАМ

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

Город СУРГУТ АЗИМ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

МЕНЮ: ГЛАВНАЯ | ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ | **НОВОСТРОЙКИ** | ЗАГРОДНАЯ | АРЕНДА | КОММЕРЧЕСКАЯ | ИПОТЕКА | ВИТРИНА СПРОСА | АНАЛИТИКА

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии
Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

Ипотека: предоставление поручительства при приобретении квартиры с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:
- 35000руб. на 1к квартиры;
- 50000руб. на 2к квартиры;
- 75000руб. на 3к квартиры.
(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.
Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная большая 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

НАПИСАТЬ НАМ

1-комнатная квартира Этаж: 22/23

План этажа **План квартиры** 3D планировка Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **53.7 м²** В ипотеку: **30 177 руб./мес** Цена за м²: **70 261 руб.** Цена: **3 773 000 руб.**

НАПИСАТЬ НАМ

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

Город СУРГУТ АЗИМ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

МЕНЮ: ГЛАВНАЯ | ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ | **НОВОСТРОЙКИ** | ЗАГРОДНАЯ | АРЕНДА | КОММЕРЧЕСКАЯ | ИПОТЕКА | ВИТРИНА СПРОСА | АНАЛИТИКА

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии
Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

Ипотека: предоставление поручительства при получении кредита для покупки недвижимости с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:
- 35000 руб. на 1к квартиры;
- 50000 руб. на 2к квартиры;
- 75000 руб. на 3к квартиры.
(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при покупке скидки на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.
Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке скидки при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

НАПИШИТЕ НАМ

1-комнатная квартира Этаж: 22/23

План этажа **План квартиры** 3D планировка Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **53.7 м²** В ипотеку: **29 641 руб./мес** Цена за м²: **69 013 руб.** Цена: **3 706 000 руб.**

НАПИШИТЕ НАМ

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

Город СУРГУТ

ЗВОНИТЕ НАМ
С 7:30 ДО 24:00

+7 (3462) 44-22-11

СРАВНЕНИЕ

ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

МЕНЮ

ГЛАВНАЯ

ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ

НОВОСТРОЙКИ

ЗАГРОДНАЯ

АРЕНДА

КОММЕРЧЕСКАЯ

ИПОТЕКА

ВИТРИНА СПРОСА

АНАЛИТИКА

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

Дом сдан

Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр

Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**

Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**

Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон

ХОЧУ СКИДКУ

Описание | Характеристика | **Акции**

Ипотека: предоставление ипотеки при приобретении квартиры с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

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

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

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

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

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

Скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная 60000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

1-комнатная квартира

Этаж: 23/23

План этажа

План квартиры

3D планировка

Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **53.7 м²**

В ипотеку: **31 057 руб./мес**

Цена за м²: **72 309 руб.**

Цена: **3 883 000 руб.**

Напишите нам

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

ГОРОД СУРГУТ

АКЦИИ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

Скидки: -35000руб. на 1к квартиры;
-50000руб. на 2к квартиры;
-75000руб. на 3к квартиры.
(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную площадь от 85 кв.м.
Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная 60000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

НАПИШИТЕ НАМ

1-комнатная квартира Этаж: 23/23

План этажа **План квартиры** 3D планировка Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **53.7 м²** В ипотеку: **30 841 руб./мес** Цена за м²: **71 806 руб.** Цена: **3 856 000 руб.**

НАПИШИТЕ НАМ

Двухкомнатные квартиры

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

ГОРОД СУРГУТ

АКЦИИ — УСЛУГИ — О КОМПАНИИ — ВАКАНСИИ — ФРАНШИЗА — БЛОГ — КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

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

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

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

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

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

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

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

Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная 65000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

НАПИШИТЕ НАМ

2-комнатная квартира Этаж: 2/23

План этажа **План квартиры** 3D планировка Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **70.22 м²** В ипотеку: **36 792 руб./мес** Цена за м²: **65 508 руб.** Цена: **4 600 000 руб.**

НАПИШИТЕ НАМ

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

Город СУРГУТ АЕДИМ – УСЛУГИ – О КОМПАНИИ – ВАКАНСИИ – ФРАНШИЗА – БЛОГ – КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии
Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

Скидки: стандартные, порционные и прочие предоставляются клиентам при покупке квартиры с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

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

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

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

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

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

НАПИСАТЬ НАМ

2-комнатная квартира Этаж: 2/23

План этажа | **План квартиры** | 3D планировка | Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **84.99 м²** | В ипотеку: **45 590 руб./мес** | Цена за м²: **67 067 руб.** | Цена: **5 700 000 руб.**

НАПИСАТЬ НАМ

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

ГОРОД СУРГУТ

АКЦИИ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристики | **Акции**

с помощью кредитных карт застройщик предоставляет скидки для покупателей с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

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

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

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

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

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

Напишите нам

2-комнатная квартира Этаж: 4/23

План этажа **План квартиры** 3D планировка Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **70.22 м²** В ипотеку: **40 719 руб./мес** Цена за м²: **72 500 руб.** Цена: **5 090 950 руб.**

Напишите нам

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

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

Дом сдан
Застroyщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

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

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристики | Акции

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

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

Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная 100000 руб.; - 3 комнатная 150000 руб.

НАПИШИТЕ НАМ

2-комнатная квартира Этаж: 6/23

План этажа | **План квартиры** | 3D планировка | Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **70.22 м²** | В ипотеку: **37 192 руб./мес** | Цена за м²: **66 220 руб.** | Цена: **4 650 000 руб.**

НАПИШИТЕ НАМ

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

ГОРОД СУРГУТ

АКЦИИ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

Скидки: -35000руб. на 1к квартиры;
-50000руб. на 2к квартиры;
-75000руб. на 3к квартиры.
(суммируется с Акцией "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную квартиру площадью от 85 кв.м.
Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры в размере 50% от стоимости при покупке паркинга.
Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная 65000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

НАПИШИТЕ НАМ

2-комнатная квартира Этаж: 7/23

План этажа **План квартиры** 3D планировка Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **84.99 м²** В ипотеку: **47 389 руб./мес** Цена за м²: **69 714 руб.** Цена: **5 925 000 руб.**

НАПИШИТЕ НАМ

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

ГОРОД СУРГУТ АЕДИМ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристики | **Акции**

с помощью кредитных карт застройщик предоставляет скидку для покупателей с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

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

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

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

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

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

Напишите нам

2-комнатная квартира Этаж: 8/23

План этажа **План квартиры** 3D планировка Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **85.02 м²** В ипотеку: **46 590 руб./мес** Цена за м²: **68 513 руб.** Цена: **5 825 000 руб.**

Напишите нам

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

ГОРОД СУРГУТ

АКЦИИ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

Ипотека: предоставление ипотеки при приобретении квартиры с использованием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

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

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

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

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

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

НАПИСАТЬ НАМ

2-комнатная квартира Этаж: 8/23

План этажа **План квартиры** 3D планировка Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **70.34 м²** В ипотеку: **37 792 руб./мес** Цена за м²: **67 174 руб.** Цена: **4 725 000 руб.**

НАПИСАТЬ НАМ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

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

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | Акции

Ипотека: предоставление ипотеки при приобретении квартиры с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

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

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

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

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

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

Напишите нам

2-комнатная квартира Этаж: 10/23

План этажа | **План квартиры** | 3D планировка | Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **70.22 м²** | В ипотеку: **37 592 руб./мес** | Цена за м²: **66 932 руб.** | Цена: **4 700 000 руб.**

Напишите нам

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

Город СУРГУТ

АКЦИИ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

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

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

Ипотека: предоставление ипотеки при приобретении квартиры для покупки с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:
- 35000руб. на 1к квартиры;
- 50000руб. на 2к квартиры;
- 75000руб. на 3к квартиры.
(суммируется с Акцией "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную квартиру - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.
Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

НАПИШИТЕ НАМ

2-комнатная квартира Этаж: 10/23

План этажа **План квартиры** 3D планировка Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **85.02 м²** В ипотеку: **46 390 руб./мес** Цена за м²: **68 219 руб.** Цена: **5 800 000 руб.**

НАПИШИТЕ НАМ

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

ГОРОД СУРГУТ

АКЦИИ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристики | **Акции**

Ипотека: предоставление поручительства при приобретении квартиры с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:
-35000руб. на 1к квартиры;
-50000руб. на 2к квартиры;
-75000руб. на 3к квартиры.
(суммируется с Акцией "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную квартиру площадью от 85 кв.м.
Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры предоставляется скидка на паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.
Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры предоставляется скидка на перепланировку в размере 50% от стоимости.
Скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная большая 80000 руб.; 3-комнатная 100000 руб.

НАПИШИТЕ НАМ

2-комнатная квартира Этаж: 12/23

План этажа План квартиры 3D планировка Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **70.22 м²** В ипотеку: **37 792 руб./мес** Цена за м²: **67 289 руб.** Цена: **4 725 000 руб.**

НАПИШИТЕ НАМ

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

ГОРОД СУРГУТ

АКЦИИ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

Ипотека: предоставление поручительства при приобретении квартиры с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:
-35000руб. на 1к квартиры;
-50000руб. на 2к квартиры;
-75000руб. на 3к квартиры.
(суммируется с Акцией "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную квартиру площадью от 85 кв.м.
Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.
Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная большая 80000 руб.; 3-комнатная 100000 руб.

НАПИСАТЬ НАМ

2-комнатная квартира Этаж: 13/23

План этажа План квартиры 3D планировка Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **70.22 м²** В ипотеку: **37 792 руб./мес** Цена за м²: **67 289 руб.** Цена: **4 725 000 руб.**

НАПИСАТЬ НАМ

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

ГОРОД СУРГУТ АЕДИМ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

МЕНЮ: ГЛАВНАЯ | ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ | **НОВОСТРОЙКИ** | ЗАГРОДНАЯ | АРЕНДА | КОММЕРЧЕСКАЯ | ИПОТЕКА | ВИТРИНА СПРОСА | АНАЛИТИКА

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии
Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

с помощью кредитных карт застройщика и при предоставлении скидки для покупателей с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

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

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

Напишите нам

2-комнатная квартира Этаж: 13/23

План этажа | **План квартиры** | 3D планировка | Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **85.02 м²** | В ипотеку: **45 990 руб./мес** | Цена за м²: **67 631 руб.** | Цена: **5 750 000 руб.**

Напишите нам

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

Город СУРГУТ АЕДИМ – УСЛУГИ – О КОМПАНИИ – ВАКАНСИИ – ФРАНШИЗА – БЛОГ – КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

МЕНЮ: ГЛАВНАЯ | ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ | **НОВОСТРОЙКИ** | ЗАГРОДНАЯ | АРЕНДА | КОММЕРЧЕСКАЯ | ИПОТЕКА | ВИТРИНА СПРОСА | АНАЛИТИКА

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

Описание | Характеристика | **Акции**

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Ипотека: предоставление ипотеки при приобретении квартиры с использованием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:
- 35000руб. на 1к квартиры;
- 50000руб. на 2к квартиры;
- 75000руб. на 3к квартиры.
(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную квартиру площадью от 85 кв.м.
Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры предоставляется скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.
Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры предоставляется скидка на паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.
Скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная большая 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

НАПИШИТЕ НАМ

Город СУРГУТ АЕДИМ – УСЛУГИ – О КОМПАНИИ – ВАКАНСИИ – ФРАНШИЗА – БЛОГ – КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

МЕНЮ: ГЛАВНАЯ | ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ | **НОВОСТРОЙКИ** | ЗАГРОДНАЯ | АРЕНДА | КОММЕРЧЕСКАЯ | ИПОТЕКА | ВИТРИНА СПРОСА | АНАЛИТИКА

2-комнатная квартира

Этаж: 14/23

План этажа | **План квартиры** | 3D планировка | Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **70.34 м²** | В ипотеку: **38 391 руб./мес** | Цена за м²: **68 240 руб.** | Цена: **4 800 000 руб.**

НАПИШИТЕ НАМ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

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

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | Акции

Ипотека: предоставление поручительства при приобретении квартиры с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

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

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

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

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

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

Скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная большая 80000 руб.; 3-комнатная 100000 руб.

Напишите нам

2-комнатная квартира Этаж: 15/23

План этажа План квартиры 3D планировка Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **70.22 м²** В ипотеку: **37 992 руб./мес** Цена за м²: **67 645 руб.** Цена: **4 750 000 руб.**

Напишите нам


ЗВОНИТЕ НАМ
С 7:30 ДО 24:00
+7 (3462) 44-22-11
СРАВНЕНИЕ
ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

[ГЛАВНАЯ](#)
[ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ](#)
[НОВОСТРОЙКИ](#)
[ЗАГРОДНАЯ](#)
[АРЕНДА](#)
[КОММЕРЧЕСКАЯ](#)
[ИПОТЕКА](#)
[ВИТРИНА СПРОСА](#)
[АНАЛИТИКА](#)

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

Дом сдан
 Район: 39 мкр
 Застroyщик: [Северные](#)
 Строительные Технологии
 Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: 100%
 Рейтинг дома: 7,3 очень хорошо
[Как считается рейтинг?](#)

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон:
ХОЧУ СКИДКУ!

Описание | Характеристика | **Акции**

... участие ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременном внесении средств:
 - 35000руб. на 1к квартиры;
 - 50000руб. на 2к квартиры;
 - 75000руб. на 3к квартиры.
 (суммируется с Акцией "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика": Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную квартиру площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная 65000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ

Напишите нам

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

ГОРОД СУРГУТ

АКЦИИ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

с помощью кредитных карт застройщик предоставляет скидки для покупателей с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

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

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

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

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

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

Напишите нам

2-комнатная квартира Этаж: 16/23

План этажа План квартиры 3D планировка Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **70.22 м²** В ипотеку: **38 192 руб./мес** Цена за м²: **68 001 руб.** Цена: **4 775 000 руб.**

Напишите нам

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

ГОРОД СУРГУТ АЗИМ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

ГЛАВНАЯ | ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ | **НОВОСТРОЙКИ** | ЗАГРОДНАЯ | АРЕНДА | КОММЕРЧЕСКАЯ | ИПОТЕКА | ВИТРИНА СПРОСА | АНАЛИТИКА

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

Ипотека: предоставление поручительства при получении кредита для покупки с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:
- 35000руб. на 1к квартиры;
- 50000руб. на 2к квартиры;
- 75000руб. на 3к квартиры.
(суммируется с Акцией "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции пре скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир. Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции пре скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная большая 80000 руб.; 3-комнатная 100000 руб.

НАПИСАТЬ НАМ

2-комнатная квартира Этаж: 16/23

План этажа | **План квартиры** | 3D планировка | Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **85.02 м²** | В ипотеку: **45 590 руб./мес** | Цена за м²: **67 043 руб.** | Цена: **5 700 000 руб.**

НАПИСАТЬ НАМ

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

Город СУРГУТ АЕДИМ – УСЛУГИ – О КОМПАНИИ – ВАКАНСИИ – ФРАНШИЗА – БЛОГ – КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

Скидка на приобретение квартиры при покупке квартиры с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

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

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

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

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

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

НАПИШИТЕ НАМ

2-комнатная квартира Этаж: 19/23

План этажа План квартиры 3D планировка Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **70.22 м²** В ипотеку: **38 591 руб./мес** Цена за м²: **68 713 руб.** Цена: **4 825 000 руб.**

НАПИШИТЕ НАМ

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

ГОРОД СУРГУТ

АКЦИИ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

Ипотека: предоставление поручительства при приобретении квартиры с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:
- 35000 руб. на 1к квартиры;
- 50000 руб. на 2к квартиры;
- 75000 руб. на 3к квартиры.
(суммируется с Акцией "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную квартиру площадью от 85 кв.м.
Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.
Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

НАПИШИТЕ НАМ

2-комнатная квартира Этаж: 19/23

План этажа **План квартиры** 3D планировка Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **84.99 м²** В ипотеку: **46 190 руб./мес** Цена за м²: **67 949 руб.** Цена: **5 775 000 руб.**

НАПИШИТЕ НАМ

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

ГОРОД СУРГУТ АЕДИМ – УСЛУГИ – О КОМПАНИИ – ВАКАНСИИ – ФРАНШИЗА – БЛОГ – КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии
Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

Ипотека: предоставление поручительства при приобретении квартиры на ипотечных кредитах Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

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

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

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

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

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

Скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная больше 60000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

НАПИСАТЬ НАМ

2-комнатная квартира Этаж: 20/23

План этажа **План квартиры** 3D планировка Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **70.34 м²** В ипотеку: **37 792 руб./мес** Цена за м²: **67 174 руб.** Цена: **4 725 000 руб.**

НАПИСАТЬ НАМ

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

ГОРОД СУРГУТ

АКЦИИ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

МЕНЮ ГЛАВНАЯ ИТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ НОВОСТРОЙКИ ЗАГРОДНАЯ АРЕНДА КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА ВИТРИНА СПРОСА АНАЛИТИКА

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

Скидки: стандартные, персональные и подарочные предоставляются клиентам при покупке квартиры с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

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

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

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

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

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

Напишите нам

2-комнатная квартира Этаж: 21/23

План этажа План квартиры 3D планировка Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **70.22 м²** В ипотеку: **36 992 руб./мес** Цена за м²: **65 864 руб.** Цена: **4 625 000 руб.**

Напишите нам

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

ГОРОД СУРГУТ

АКЦИИ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

с помощью кредитных карт застройщик предоставляет скидку для покупателей с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

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

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

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

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

Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

2-комнатная квартира Этаж: 21/23

План этажа **План квартиры** 3D планировка Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **85.02 м²** В ипотеку: **45 190 руб./мес** Цена за м²: **66 455 руб.** Цена: **5 650 000 руб.**

Напишите нам

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

ГОРОД СУРГУТ

АКЦИИ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

ГЛАВНАЯ | ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ | **НОВОСТРОЙКИ** | ЗАГРОДНАЯ | АРЕНДА | КОММЕРЧЕСКАЯ | ИПОТЕКА | ВИТРИНА СПРОСА | АНАЛИТИКА

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

Скидки на приобретение квартир при покупке по ипотеке с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

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

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

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

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

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

Скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная 60000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

НАПИШИТЕ НАМ

2-комнатная квартира Этаж: 21/23

План этажа | **План квартиры** | 3D планировка | Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **84.99 м²** | В ипотеку: **45 990 руб./мес** | Цена за м²: **67 655 руб.** | Цена: **5 750 000 руб.**

НАПИШИТЕ НАМ

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

ГОРОД СУРГУТ

АКЦИИ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

с помощью кредитных карт застройщика и при предоставлении скидок для покупателей с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

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

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

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

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

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

Напишите нам

2-комнатная квартира Этаж: 22/23

План этажа **План квартиры** 3D планировка Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **85.02 м²** В ипотеку: **45 790 руб./мес** Цена за м²: **67 537 руб.** Цена: **5 725 000 руб.**

Напишите нам

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

ГОРОД СУРГУТ АЕДИМ – УСЛУГИ – О КОМПАНИИ – ВАКАНСИИ – ФРАНШИЗА – БЛОГ – КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

Скидки на приобретение квартир в ЖК «4 СЕЗОНА» предоставляются клиентам при покупке квартир с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременном внесении собственных средств:

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

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

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

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

Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры предоставляется скидка на перепланировку без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная до 60000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

НАПИШИТЕ НАМ

2-комнатная квартира Этаж: 23/23

План этажа План квартиры 3D планировка Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **70.22 м²** В ипотеку: **37 992 руб./мес** Цена за м²: **67 645 руб.** Цена: **4 750 000 руб.**

НАПИШИТЕ НАМ

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

Город СУРГУТ

АКЦИИ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

с помощью кредитных карт застройщик предоставляет скидки для покупателей с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

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

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

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

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

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

Напишите нам

2-комнатная квартира Этаж: 23/23

План этажа **План квартиры** 3D планировка Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **85.02 м²** В ипотеку: **44 990 руб./мес** Цена за м²: **66 161 руб.** Цена: **5 625 000 руб.**

Напишите нам

Трёхкомнатные квартиры

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

ГОРОД СУРГУТ АЕДИМ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

ГЛАВНАЯ | ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ | **НОВОСТРОЙКИ** | ЗАГРОДНАЯ | АРЕНДА | КОММЕРЧЕСКАЯ | ИПОТЕКА | ВИТРИНА СПРОСА | АНАЛИТИКА

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии
Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

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

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

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

СКИДКА НЕДВИЖИМОСТИ

Напишите нам

3-комнатная квартира Этаж: 2/23

План этажа План квартиры 3D планировка Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **105.16 м²** | 0 ипотеку: **51 389 руб./мес.** | Цена за м²: **62 524 руб.** | Цена: **6 450 000 руб.**

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР **ЗАБРОНИРОВАТЬ КВАРТИРУ**

3 ПОДЪЕЗД

№	104	70	83	14	54	85	70	103
23	10	12	13	14	15	16	17	18
22	19	20	21	22	23	24	25	26
21	27	28	29	30	31	32	33	34
20	35	36	37	38	39	40	41	42
19	43	44	45	46	47	48	49	50
18	51	52	53	54	55	56	57	58
17	59	60	61	62	63	64	65	66
16	67	68	69	70	71	72	73	74
15	75	76	77	78	79	80	81	82
14	83	84	85	86	87	88	89	90
13	91	92	93	94	95	96	97	98
12	99	100	101	102	103	104	105	106
11	107	108	109	110	111	112	113	114
10	115	116	117	118	119	120	121	122
9	123	124	125	126	127	128	129	130
8	131	132	133	134	135	136	137	138
7	139	140	141	142	143	144	145	146
6	147	148	149	150	151	152	153	154
5	155	156	157	158	159	160	161	162
4	163	164	165	166	167	168	169	170
3	171	172	173	174	175	176	177	178
2	179	180	181	182	183	184	185	186
1	187	188	189	190	191	192	193	194
0	195	196	197	198	199	200	201	202

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

ГОРОД СУРГУТ

АКЦИИ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии
Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

Скидка на приобретение квартиры - при приобретении квартиры для покупки с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

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

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

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

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

Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная больше 50000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

СКИДКА НЕДВИЖИМОСТИ

Напишите нам

Надежный | <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoiceva-d25-68455#107527>

3 ПОДЪЕЗД

№	104	70	83	54	85	70	103
23	10	10	10	10	10	10	3К
22	10	10	10	10	10	10	3К
21	10	10	10	10	10	10	3К
20	10	10	10	10	10	10	3К
19	10	10	10	10	10	10	3К
18	10	10	10	10	10	10	3К
17	10	10	10	10	10	10	3К
16	10	10	10	10	10	10	3К
15	10	10	10	10	10	10	3К
14	10	10	10	10	10	10	3К
13	10	10	10	10	10	10	3К
12	10	10	10	10	10	10	3К
11	10	10	10	10	10	10	3К
10	10	10	10	10	10	10	3К
9	10	10	10	10	10	10	3К
8	10	10	10	10	10	10	3К
7	10	10	10	10	10	10	3К
6	10	10	10	10	10	10	3К
5	10	10	10	10	10	10	3К
4	10	10	10	10	10	10	3К
3	10	10	10	10	10	10	3К
2	10	10	10	10	10	10	3К
1	10	10	10	10	10	10	3К
0	10	10	10	10	10	10	3К

3-комнатная квартира Этаж: 10/23

План этажа | **План квартиры** | 3D планировка | Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: 105.81 м² | В ипотеку: 54 188 руб./мес. | Цена за м²: 65 651 руб. | Цена: 6 800 000 руб.

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР | ЗАБРОНИРОВАТЬ КВАРТИРУ

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

ГОРОД СУРГУТ

АКЦИИ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан Район: 19 мкр
 Застройщик: Северные Строительные Технологии Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: 100% Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон:

Описание | Характеристика | **Акции**

Скидки: -35000руб. на 1к квартиры; -50000руб. на 2к квартиры; -75000руб. на 3к квартиры.
 (суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатные площади от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная большая 80000 руб.; 3-комнатная 100000 руб.

3 ПОДЪЕЗД

№	104	70	83	14	54	85	70	103
23	10	20	10	20	10	20	10	20
22	10	20	10	20	10	20	10	20
21	10	20	10	20	10	20	10	20
20	10	20	10	20	10	20	10	20
19	10	20	10	20	10	20	10	20
18	10	20	10	20	10	20	10	20
17	10	20	10	20	10	20	10	20
16	10	20	10	20	10	20	10	20
15	10	20	10	20	10	20	10	20
14	10	20	10	20	10	20	10	20
13	10	20	10	20	10	20	10	20
12	10	20	10	20	10	20	10	20
11	10	20	10	20	10	20	10	20
10	10	20	10	20	10	20	10	20
9	10	20	10	20	10	20	10	20
8	10	20	10	20	10	20	10	20
7	10	20	10	20	10	20	10	20
6	10	20	10	20	10	20	10	20
5	10	20	10	20	10	20	10	20
4	10	20	10	20	10	20	10	20
3	10	20	10	20	10	20	10	20
2	10	20	10	20	10	20	10	20
1	10	20	10	20	10	20	10	20

3-комнатная квартира Этаж: 12/23

План этажа **План квартиры** 3D планировка Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: 105.81 м² В ипотеку: 55 188 руб./мес. Цена за м²: 64 666 руб. Цена: 6 700 000 руб.

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

Город СУРГУТ

АКЦИИ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии
Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

Скидка на приобретение квартиры - при покупке квартиры с использованием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при использовании собственных средств:

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

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

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

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

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

Скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная 65000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

НАПИСАТЬ НАМ

3 ПОДЪЕЗД

№	104	70	83	14	54	85	70	103
23	10	10	10	10	10	10	10	10
22	10	10	10	10	10	10	10	10
21	10	10	10	10	10	10	10	10
20	10	10	10	10	10	10	10	10
19	10	10	10	10	10	10	10	10
18	10	10	10	10	10	10	10	10
17	10	10	10	10	10	10	10	10
16	10	10	10	10	10	10	10	10
15	10	10	10	10	10	10	10	10
14	10	10	10	10	10	10	10	10
13	10	10	10	10	10	10	10	10
12	10	10	10	10	10	10	10	10
11	10	10	10	10	10	10	10	10
10	10	10	10	10	10	10	10	10
9	10	10	10	10	10	10	10	10
8	10	10	10	10	10	10	10	10
7	10	10	10	10	10	10	10	10
6	10	10	10	10	10	10	10	10
5	10	10	10	10	10	10	10	10
4	10	10	10	10	10	10	10	10
3	10	10	10	10	10	10	10	10
2	10	10	10	10	10	10	10	10
1	10	10	10	10	10	10	10	10

3-комнатная квартира Этаж: 14/23

План этажа | **План квартиры** | 3D планировка | Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **105.81 м²** | В ипотеку: **52 188 руб./мес.** | Цена за м²: **63 218 руб.** | Цена: **6 550 000 руб.**

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР **ЗАБРОНИРОВАТЬ КВАРТИРУ**

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

Город СУРГУТ

АКЦИИ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии
Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как формируется рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

Скидка на приобретение квартиры при получении ипотеки от Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременном внесении собственных средств:

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

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

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

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

Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры предоставляется возможность выбора планировки.

Скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная 65000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

НАПИШИТЕ НАМ

Надежный | <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoiceva-d25-68455#107534>

3-комнатная квартира Этаж: 15/23

План этажа | **План квартиры** | 3D планировка | Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **105.81 м²** | В ипотеку: **51 988 руб./мес.** | Цена за м²: **62 755 руб.** | Цена: **6 500 000 руб.**

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР **ЗАБРОНИРОВАТЬ КВАРТИРУ**

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

Город СУРГУТ

АКЦИИ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии
Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

Скидка на приобретение квартиры при участии ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при использовании собственных средств:

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

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

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

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

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

Скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная большая 80000 руб.; 3-комнатная 100000 руб.

НАПИШИТЕ НАМ

3-комнатная квартира Этаж: 16/23

План этажа | **План квартиры** | 3D планировка | Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: 105.16 м² | В ипотеку: 53 988 руб./мес. | Цена за м²: 63 452 руб. | **Цена: 6 750 000 руб.**

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР ЗАБРОНИРОВАТЬ КВАРТИРУ

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

ГОРОД СУРГУТ АЕДИМ – УСЛУГИ – О КОМПАНИИ – ВАКАНСИИ – ФРАНШИЗА – БЛОГ – КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии
Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

Скидки: стандартные, порог скидки – 1 процент, порог скидки – 1 процент для покупателей с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:
-35000руб. на 1к квартиры;
-50000руб. на 2к квартиры;
-75000руб. на 3к квартиры.
(суммируется с Акцией "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир.
Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная большая 80000 руб.; 3-комнатная 100000 руб.

СКИДКА НЕДВИЖИМОСТИ

Напишите нам

3 ПОДЪЕЗД

№	104	70	83	14	54	85	70	103
23	10	10	10	10	10	10	10	10
22	10	10	10	10	10	10	10	10
21	10	10	10	10	10	10	10	10
20	10	10	10	10	10	10	10	10
19	10	10	10	10	10	10	10	10
18	10	10	10	10	10	10	10	10
17	10	10	10	10	10	10	10	10
16	10	10	10	10	10	10	10	10
15	10	10	10	10	10	10	10	10
14	10	10	10	10	10	10	10	10
13	10	10	10	10	10	10	10	10
12	10	10	10	10	10	10	10	10
11	10	10	10	10	10	10	10	10
10	10	10	10	10	10	10	10	10
9	10	10	10	10	10	10	10	10
8	10	10	10	10	10	10	10	10
7	10	10	10	10	10	10	10	10
6	10	10	10	10	10	10	10	10
5	10	10	10	10	10	10	10	10
4	10	10	10	10	10	10	10	10
3	10	10	10	10	10	10	10	10
2	10	10	10	10	10	10	10	10
1	10	10	10	10	10	10	10	10

3-комнатная квартира Этаж: 17/23

План этажа | **План квартиры** | 3D планировка | Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **105.81 м²** | В ипотеку: **52 788 руб./мес.** | Цена за м²: **63 700 руб.** | Цена: **6 600 000 руб.**

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР **ЗАБРОНИРОВАТЬ КВАРТИРУ**

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

Город СУРГУТ

АКЦИИ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии
Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

Скидка на приобретение квартиры при получении ипотеки от Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при использовании собственных средств:

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

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

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

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

Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная 65000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

СКИДКА НЕДВИЖИМОСТИ

Напишите нам

3-комнатная квартира Этаж: 18/23

План этажа | **План квартиры** | 3D планировка | Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **105.16 м²** | В ипотеку: **55 188 руб./мес.** | Цена за м²: **66 886 руб.** | Цена: **6 900 000 руб.**

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР ЗАБРОНИРОВАТЬ КВАРТИРУ

3 ПОДЪЕЗД

№	104	70	83	14	54	85	70	103
23	18	18	18	18	18	18	18	18
22	18	18	18	18	18	18	18	18
21	18	18	18	18	18	18	18	18
20	18	18	18	18	18	18	18	18
19	18	18	18	18	18	18	18	18
18	18	18	18	18	18	18	18	18
17	18	18	18	18	18	18	18	18
16	18	18	18	18	18	18	18	18
15	18	18	18	18	18	18	18	18
14	18	18	18	18	18	18	18	18
13	18	18	18	18	18	18	18	18
12	18	18	18	18	18	18	18	18
11	18	18	18	18	18	18	18	18
10	18	18	18	18	18	18	18	18
9	18	18	18	18	18	18	18	18
8	18	18	18	18	18	18	18	18
7	18	18	18	18	18	18	18	18
6	18	18	18	18	18	18	18	18
5	18	18	18	18	18	18	18	18
4	18	18	18	18	18	18	18	18
3	18	18	18	18	18	18	18	18
2	18	18	18	18	18	18	18	18
1	18	18	18	18	18	18	18	18

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

Город СУРГУТ АЕДИМ – УСЛУГИ – О КОМПАНИИ – ВАКАНСИИ – ФРАНШИЗА – БЛОГ – КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии
Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные
Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

Скидки на приобретение квартир в ЖК «4 СЕЗОНА» предоставляются клиентам при покупке квартир с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременном внесении собственных средств:

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

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

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

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

Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры предоставляется скидка на перепланировку в размере 50% от стоимости работ.

Скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная 65000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

СКИДКА НЕДВИЖИМОСТИ

Напишите нам

3-комнатная квартира Этаж: 19/23

План этажа | **План квартиры** | 3D планировка | Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: 105.81 м² | Количество комнат: 3 | Цена за м²: 64 183 руб. | Цена: **6 650 000 руб.**

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР ЗАБРОНИРОВАТЬ КВАРТИРУ

3 ПОДЪЕЗД

№	104	70	83	14	54	85	70	103
23	10	10	10	10	10	10	10	10
22	10	10	10	10	10	10	10	10
21	10	10	10	10	10	10	10	10
20	10	10	10	10	10	10	10	10
19	10	10	10	10	10	10	10	10
18	10	10	10	10	10	10	10	10
17	10	10	10	10	10	10	10	10
16	10	10	10	10	10	10	10	10
15	10	10	10	10	10	10	10	10
14	10	10	10	10	10	10	10	10
13	10	10	10	10	10	10	10	10
12	10	10	10	10	10	10	10	10
11	10	10	10	10	10	10	10	10
10	10	10	10	10	10	10	10	10
9	10	10	10	10	10	10	10	10
8	10	10	10	10	10	10	10	10
7	10	10	10	10	10	10	10	10
6	10	10	10	10	10	10	10	10
5	10	10	10	10	10	10	10	10
4	10	10	10	10	10	10	10	10
3	10	10	10	10	10	10	10	10
2	10	10	10	10	10	10	10	10
1	10	10	10	10	10	10	10	10

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

ГОРОД СУРГУТ АЕДИМ – УСЛУГИ – О КОМПАНИИ – ВАКАНСИИ – ФРАНШИЗА – БЛОГ – КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии
Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

Скидки на приобретение квартир в ЖК «4 СЕЗОНА» предоставляются клиентам при покупке квартир с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременном внесении собственных средств:

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

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

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

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

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

Скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная 65000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

НАПИШИТЕ НАМ

3 ПОДЪЕЗД

№	104	70	83	14	54	85	70	103
23	10	10	10	10	10	10	10	10
22	10	10	10	10	10	10	10	10
21	10	10	10	10	10	10	10	10
20	10	10	10	10	10	10	10	10
19	10	10	10	10	10	10	10	10
18	10	10	10	10	10	10	10	10
17	10	10	10	10	10	10	10	10
16	10	10	10	10	10	10	10	10
15	10	10	10	10	10	10	10	10
14	10	10	10	10	10	10	10	10
13	10	10	10	10	10	10	10	10
12	10	10	10	10	10	10	10	10
11	10	10	10	10	10	10	10	10
10	10	10	10	10	10	10	10	10
9	10	10	10	10	10	10	10	10
8	10	10	10	10	10	10	10	10
7	10	10	10	10	10	10	10	10
6	10	10	10	10	10	10	10	10
5	10	10	10	10	10	10	10	10
4	10	10	10	10	10	10	10	10
3	10	10	10	10	10	10	10	10
2	10	10	10	10	10	10	10	10
1	10	10	10	10	10	10	10	10

3-комнатная квартира Этаж: 20/23

План этажа | **План квартиры** | 3D планировка | Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **105.81 м²** | В ипотеку: **55 188 руб./мес.** | Цена за м²: **64 666 руб.** | Цена: **6 700 000 руб.**

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР **ЗАБРОНИРОВАТЬ КВАРТИРУ**

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

ГОРОД СУРГУТ АЕДИМ – УСЛУГИ – О КОМПАНИИ – ВАКАНСИИ – ФРАНШИЗА – БЛОГ – КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии
Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | Акции

Скидки и бонусы предоставляются при покупке квартиры с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

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

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

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

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

Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная 65000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

НАПИСАТЬ НАМ

3 ПОДЪЕЗД

№	104	70	83	14	54	85	70	103
23	10	10	10	10	10	10	10	10
22	10	10	10	10	10	10	10	10
21	10	10	10	10	10	10	10	10
20	10	10	10	10	10	10	10	10
19	10	10	10	10	10	10	10	10
18	10	10	10	10	10	10	10	10
17	10	10	10	10	10	10	10	10
16	10	10	10	10	10	10	10	10
15	10	10	10	10	10	10	10	10
14	10	10	10	10	10	10	10	10
13	10	10	10	10	10	10	10	10
12	10	10	10	10	10	10	10	10
11	10	10	10	10	10	10	10	10
10	10	10	10	10	10	10	10	10
9	10	10	10	10	10	10	10	10
8	10	10	10	10	10	10	10	10
7	10	10	10	10	10	10	10	10
6	10	10	10	10	10	10	10	10
5	10	10	10	10	10	10	10	10
4	10	10	10	10	10	10	10	10
3	10	10	10	10	10	10	10	10
2	10	10	10	10	10	10	10	10
1	10	10	10	10	10	10	10	10
0	10	10	10	10	10	10	10	10

3-комнатная квартира Этаж: 21/23

План этажа | **План квартиры** | 3D планировка | Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **105.16 м²** | # этажей: **55 188 руб./мес.** | Цена за м²: **67 571 руб.** | Цена: **6 950 000 руб.**

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР **ЗАБРОНИРОВАТЬ КВАРТИРУ**

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

ГОРОД СУРГУТ АЕДИМ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан Район: 19 мкр
 Застройщик: Северные Строительные Технологии Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: 100% Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон:

Описание | Характеристика | **Акции**

Скидка на приобретение квартиры при покупке квартиры с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

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

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

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

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

Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная 65000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Надежный | <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoiceva-d25-68455#107548>

3 ПОДЪЕЗД

№	104	70	83	14	54	85	70	103
23	10	10	10	10	10	10	10	10
22	10	10	10	10	10	10	10	10
21	10	10	10	10	10	10	10	10
20	10	10	10	10	10	10	10	10
19	10	10	10	10	10	10	10	10
18	10	10	10	10	10	10	10	10
17	10	10	10	10	10	10	10	10
16	10	10	10	10	10	10	10	10
15	10	10	10	10	10	10	10	10
14	10	10	10	10	10	10	10	10
13	10	10	10	10	10	10	10	10
12	10	10	10	10	10	10	10	10
11	10	10	10	10	10	10	10	10
10	10	10	10	10	10	10	10	10
9	10	10	10	10	10	10	10	10
8	10	10	10	10	10	10	10	10
7	10	10	10	10	10	10	10	10
6	10	10	10	10	10	10	10	10
5	10	10	10	10	10	10	10	10
4	10	10	10	10	10	10	10	10
3	10	10	10	10	10	10	10	10
2	10	10	10	10	10	10	10	10
1	10	10	10	10	10	10	10	10
0	10	10	10	10	10	10	10	10

3-комнатная квартира

Этаж: 22/23

План этажа **План квартиры** 3D планировка Сравнить услуги 0 руб.

Площадь: 105.81 м² В ипотеку: 53 988 руб./мес. Цена за м²: 63 148 руб. Цена: 6 750 000 руб.

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

ГОРОД СУРГУТ АЕДИМ – УСЛУГИ – О КОМПАНИИ – ВАКАНСИИ – ФРАНШИЗА – БЛОГ – КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии
Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

Скидки: стандартные, партнерские и при покупке квартиры с использованием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:
- 35000руб. на 1к квартиры;
- 50000руб. на 2к квартиры;
- 75000руб. на 3к квартиры.
(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную площадь от 85 кв.м.
Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.
Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная большая 80000 руб.; 3-комнатная 100000 руб.

СКИДКА НЕДВИЖИМОСТИ

Напишите нам

3-комнатная квартира Этаж: 23/23

План этажа | **План квартиры** | 3D планировка | Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: **105.81 м²** | В ипотеку: **34 188 руб./мес.** | Цена за м²: **65 651 руб.** | Цена: **6 800 000 руб.**

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР **ЗАБРОНИРОВАТЬ КВАРТИРУ**

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

ГОРОД СУРГУТ

АКЦИИ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 19 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как формируется рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристики | **Акции**

Скидки, предоставляемые застройщиком при приобретении квартиры с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

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

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

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

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

Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная 65000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

СКИДКА НЕДВИЖИМОСТИ

Напишите нам

Надежный | <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoiceva-d25-68455#107551>

3 ПОДЪЕЗД

№	104	70	83	54	85	70	103
23	10	10	10	10	10	10	3К
22	10	10	10	10	10	10	3К
21	10	10	10	10	10	10	3К
20	10	10	10	10	10	10	3К
19	10	10	10	10	10	10	3К
18	10	10	10	10	10	10	3К
17	10	10	10	10	10	10	3К
16	10	10	10	10	10	10	3К
15	10	10	10	10	10	10	3К
14	10	10	10	10	10	10	3К
13	10	10	10	10	10	10	3К
12	10	10	10	10	10	10	3К
11	10	10	10	10	10	10	3К
10	10	10	10	10	10	10	3К
9	10	10	10	10	10	10	3К
8	10	10	10	10	10	10	3К
7	10	10	10	10	10	10	3К
6	10	10	10	10	10	10	3К
5	10	10	10	10	10	10	3К
4	10	10	10	10	10	10	3К
3	10	10	10	10	10	10	3К
2	10	10	10	10	10	10	3К
1	10	10	10	10	10	10	3К
0	10	10	10	10	10	10	3К

3-комнатная квартира Этаж: 23/23

План этажа | **План квартиры** | 3D планировка | Стоимость услуг: 0 руб.

Площадь: 105.16 м² | 6 комнат | Цена за м²: 68 340 руб. | **Цена: 7 050 000 руб.**

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР | ЗАБРОНИРОВАТЬ КВАРТИРУ

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ
И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

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. Firmenное 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 №гс86310000-83 (взамен №гс86310000-38 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.3.-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»

 А.Н. Сидоренков

«10» июля 2013 года



**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:

№ ж.д.	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»:

№ ж.д.	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. Шаихметов

«28» апреля 2015 года



**ИЗМЕНЕНИЯ от «17» марта 2016 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:

№ ж.д.	Начало строительства	Окончание строительства
6	III квартал 2013 г.	III квартал 2016 г.
7	IV квартал 2013 г.	III квартал 2018 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.

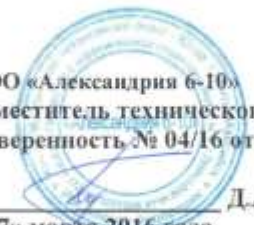
- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 8 «Сведения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию»:

№ ж.д.	Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию
6	III квартал 2016 г.
7	III квартал 2018 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 технического директора
Доверенность № 04/16 от 01.02.2016 г.

 Д.А. Королев
«17» марта 2016 года

**ИЗМЕНЕНИЯ от «02» ноября 2016 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.	IV квартал 2016 г.
7	IV квартал 2013 г.	III квартал 2018 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 8 «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	IV квартал 2016 г.
7	III квартал 2018 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»
Представитель по доверенности
№ 15/16 от 25.07.2016 г.

 Д.И. Федчишин
«02» ноября 2016 года



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, в том числе проектные

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

характеристики, 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» мая 2013 г.
М.П.



(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)

Получено 05 МАЙ 2014

ДОГОВОР № С-39/6-1/1
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Сургут

«28» апреля 2014 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 Носова Алексея Михайловича, действующего на основании Доверенности от 29.01.2014 г., удостоверенной Пак Ольгой Ивановной, нотариусом Ханты-Мансийского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 1Д-262, с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент», Д.У. «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Палтенковой Елены Владимировны, действующей 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 (шесть), 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 Приложении № 1 и Приложением 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 30.12.2004г № 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 21.07.1997г № 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, 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 № ru86310000-83 от 31.05.2013 г., взамен № ru86310000-38 от 07.04.2008 г., выданным Администрацией г. Сургута Ханты-Мансийского автономного округа–Югры Тюменской области;

– 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 этилобата, на котором осуществляется строительство, выданным 22.06.2012 года 86-АБ 447446, 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;

- актом приема-передачи от 15.05.20012 г.,
- утвержденной, в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией на Дом;
- заключением №289 от 29.12.2007 г., выданным Управлением государственной вневедомственной экспертизы Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры;
- 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.sstbim.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 2015г. Застройщик оставляет за собой право на досрочную сдачу Дома в эксплуатацию.

2.2.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства не позднее I квартала 2016г. 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 Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру 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 необходимые 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 и Квартиры в нем;

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

3.2.4. письменно сообщать 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 Объект 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;

3.2.6. передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в той степени отделки (степени готовности Объект долевого строительства), которая согласована Сторонами в Приложении № 2 к Договору, и в сроки, установленные согласно п. 2.2.5. Договора, по акту приема-передачи Объекта долевого строительства, при условии получения от Участника долевого строительства денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства по Договору в полном объеме, им предусмотренном до момента осуществления такой передачи;

3.2.7. устранить изложенные в акте о дефектах недостатки Объекта долевого строительства в согласованные в нем сроки и передать Объект долевого строительства по акту приема-передачи Объект долевого строительства 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 Объекта долевого строительства.

3.2.9. для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (Росрегистрация) нотариально удостоверенную копию разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.2.10. получить за свой счет и предоставить Участнику долевого строительства техническую документацию на Квартиры, 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 Объект 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 с систем, необходимых для эксплуатации Дома.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство Объекта 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. Осуществить расчеты в соответствии с условиями акта о взаиморасчетах и условиями Договора.

В случае отсутствия претензий к качеству Объекта долевого строительства принять Объект долевого строительства, о чем подписать акт приема-передачи Объекта 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 Квартиру;

3.4. Участник долевого строительства вправе:

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

3.4.2. В случае отказа от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства 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 Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Право собственности на Объект 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 аренды и строящийся на этом земельном участке Дом в соответствии с положениями Закона. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект 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) кв.м. общей площади Объектов долевого строительства, установленной в размере **50 000 (Пятьдесят тысяч рублей) 00 копеек**, и ориентировочной общей площади Объектов долевого строительства, определенной по данным проектной документации на Дом в размере **3 027,08 (Три тысячи двадцать семь целых восемь десятых) кв.м.** и в целом стоимость за все Объекты долевого строительства составляет **151 354 000,00 рублей (Сто пятьдесят один миллион триста пятьдесят четыре тысячи рублей) 00 копеек** – ориентировочная стоимость Объектов долевого строительства.

4.2. Окончательная стоимость Объекта долевого строительства определяется исходя из установленной в п. 4.1. Договора фиксированной стоимости 1 (одного) кв. м. общей площади Объекта долевого строительства на основании данных о такой общей площади, содержащихся в кадастровом паспорте Объекта 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 Объекта 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:

- для квартир - общая площадь включает в себя площадь лоджий (балконов) 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 Объекта долевого строительства включены расходы на строительство Дома, вознаграждение Застройщика по строительству Дома, расходы по технической инвентаризации Объекта 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 на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства и Застройщик в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

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

5. Порядок расчетов.

5.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 настоящего Договора, в следующем порядке: денежную сумму в размере **151 354 000,00 рублей (Сто пятьдесят один миллион триста пятьдесят четыре тысячи рублей) 00 копеек** – после регистрации Договора в срок до **30 июня 2014 года**.

5.2. Окончательный расчет по Договору производится Участником долевого строительства исходя из окончательной стоимости Объектов долевого строительства, определенной в соответствии с п. 4.2. Договора, в течение срока, установленного 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 в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения кадастрового паспорта на Объекты 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 в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня получения кадастрового паспорта на Объекты долевого строительства и соответствующего письменного требования об этом Участника 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 Объекта долевого строительства, который будет передан 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 Объект 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 передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня подписания первичного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в территориальном органе Росреестра 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 Объект долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, а также по истечении 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 обязательств по передаче Объекта 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 Объекта 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 Объекта 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 Объекта долевого строительства по Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

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 просрочка внесения единовременного платежа на срок более чем два 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 внесенным платежам

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 возвратить 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 Объект долевого строительства не будет передан 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 в ходе переговоров Стороны могут передать спор в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности в порядке, предусмотренном арбитражным процессуальным законодательством Российской Федерации.

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: 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 исполнившей свои обязательства по Договору.

11. Заключительные положения.

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

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 «РЕГИОН Девелопмент».

11.4. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора не является участником Общества с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

11.5. Возмещение убытков, потерь, подлежащих уплате Участником долевого строительства, в случае нарушения условий Договора, осуществляется непосредственно за счет средств Общества с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

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. Стороны обязуются осуществить действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Договора в органах государственной регистрации в порядке, установленном законодательством РФ.

11.10. Настоящий Договор составлен в 3-х (Трех) экземплярах, включая все приложения к нему, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для Сургутского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10»

Юридический адрес: 628002, Тюменская область, ХМАО-Югра,

г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д.1

Почтовый адрес: 628002, Тюменская область, ХМАО-Югра,

г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д.1

р/счет 40702810867460084195

в Западно-Сибирском банке СБ РФ г. Тюмень.

к/с 30101810800000000651, БИК 047102651

ИНН 77070883893, КПП 860102001

ОГРН 1128601001506 от 17.05.2012 г.

Участник долевого строительства:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗИИФ недвижимости «Территория Югра»

Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2,

Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2;

р/с 40701810100000157907 в ГПБ (ОАО) г. Москва,

к/с 30101810200000000823,

БИК 044525823,

ИНН/КПП 7708227080/ 775001001.

13. Подписи Сторон:

Застройщик


/А.М. Носов /
М.п. по доверенности

Участник долевого строительства:


/Е. В. Палочкина /
М.п.

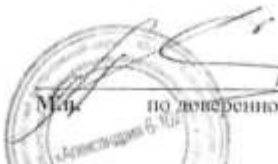
Приложение № 1
к ДОГОВОРУ С-39/6-1/1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «28» апреля 2014г.

Перечень Объектов долевого строительства

№ дом а	№ кв-ры	Эта ж	Кол-во комна т	Жилая площадь	Общая площадь, м2	Площадь балконов(лоджий), м2	Общая площадь с балконом(лоджией), м2	стоимость за м2	стоимость квартиры
6	9	3	1	14,39	46,17	7,36	53,53	50000	2676500
6	2	3	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4255500
6	3	3	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3532500
6	4	3	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50000	5207500
6	5	3	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	5199000
6	6	3	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3532500
6	7	3	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4255500
6	8	3	1	14,39	46,17	7,36	53,53	50000	2676500
6	17	5	1	14,39	46,17	7,36	53,53	50000	2676500
6	18	5	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4255500
6	19	5	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3532500
6	20	5	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50000	5207500
6	21	5	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	5199000
6	22	5	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3532500
6	23	5	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4255500
6	24	5	1	14,39	46,17	7,36	53,53	50000	2676500
6	44	8	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50000	5207500
6	45	8	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	5199000
6	49	9	1	14,39	46,17	7,36	53,53	50000	2676500
6	50	9	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4255500
6	51	9	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3532500
6	52	9	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50000	5207500
6	53	9	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	5199000
6	54	9	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3532500
6	55	9	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4255500
6	56	9	1	14,39	46,17	7,36	53,53	50000	2676500
6	65	11	1	14,39	46,17	7,36	53,53	50000	2676500
6	66	11	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4255500
6	67	11	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3532500
6	68	11	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50000	5207500
6	69	11	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	5199000
6	70	11	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3532500
6	71	11	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4255500
6	72	11	1	14,39	46,17	7,36	53,53	50000	2676500
6	92	14	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50000	5207500
6	93	14	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	5199000

с	101	15	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	5199000
3027,08								151 354 000	

Застройщик


М.п. _____ / А.М. Носов /
по доверенности

Участник долевого строительства:


М.п. _____ / Е. В. Палченкова /

Приложение № 2
к ДОГОВОРУ С-39/6-1/1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «28» апреля 2014г.

Технические характеристики и перечень выполняемых работ
по Объектам долевого строительства

• Перечень мероприятий по отделке (благоустройству) дома

- Чистовая отделка мест общего пользования по проекту-л/клетки, холлы, тамбура, вне квартирные коридоры, помещения консьержа;
- Монтаж лифта;
- Удлы учёта воды, тепловой, электрической энергии.

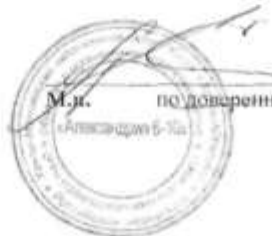
Перечень мероприятий по отделке (благоустройству) дома и квартиры

Перечень и материалы выполняемых работ:

- Стены наружные капитальные – железобетонные, ячеистый бетон;
- Стены внутренние капитальные – железобетонные, ячеистый бетон, кирпич;
- Перегородки внутренние – кирпичные и блочные из ячеистого бетона;
- Плиты перекрытия – железобетонные;
- Потолки без шпаклевания и оштукатуривания;
- Стены капитальные без шпаклевания :
 - кирпичные – оштукатуривание цементно – песчаным раствором;
 - из ячеистого бетона – оштукатуривание гипсовым раствором;
 - железобетонные – без оштукатуривания;
- Перегородки внутренние без шпаклевания:
 - кирпичные- оштукатуривание цементно-песчаным раствором;
 - из ячеистого бетона-оштукатуривание гипсовым раствором
- Полы – керамзито-бетонная подготовка;
- Оконные блоки:
 - квартира - пластиковые с тройным остеклением без устройства подоконной доски;
 - лоджия и балконы - алюминиевые переплёты, закалённое стекло;
- Входная дверь в квартиру - ДВ 21-13 металлическая;
- Стойки и разводка системы канализации - полиэтиленовые трубы;
- Системы ГВС, ХВС: Стойки - оцинкованная труба, разводка - металлопластиковые трубы
- Система центрального отопления: Стойки - стальная трубы, разводка - металлопластиковые трубы;
- Радиаторы отопления - алюминиевые;
- Счетчики:
 - ГВС, ХВС, тепловые, электроснабжения;
- Полотенцесушители - оцинкованная труба;
- Системы телефонизации, кабельного телевидения до щитка;
- Внутренняя электропроводка - медный кабель ВВГ;

Застройщик

Участник долевого строительства:

 / А.М. Носов /
 М.п. по доверенности

 /Е. В. Палченкова /
 М.п.





Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

«12» июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению _____
Петровской Елены Владимировны
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация _____ *Некоммерческое*
партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
(полное наименование организации, юридический адрес)
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2

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

Директор _____ *С.В. Васильев*
Федеральной регистрационной службы _____ (инициалы, фамилия)
(подпись)

М.П. _____
12 июля 2007 г.
(дата)



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

25.07.2007

№

475 -07

Дата

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что
Илюхин Валерий Иванович

Паспорт 46 05 №159559, Отделом ^{сб. И.О. подлинник} Внутренних Дел города Юбилейного Московской области, 08.08.2003 г.

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 542675, 21.04.2003 г.

сб. И.О. подлинник
наименование учреждения, серия, номер и дата выдачи диплома и профессионального образования

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

№ по реестру 120 от « 11.12.2006 » года

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



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность по учетно-кадровому делу

Москва



Петровская Е.В.



ПОЛИС № 0991R/776/91134/6



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/91134/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Илюхин Валерий Иванович

Адрес регистрации и/или ИНН: 141092, Московская обл, Королев г, Юбилейный мкр, Лесная ул, дом № 5, квартира 45

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису страхования.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия настоящего Полиса страхования:

Настоящий Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Полиса страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия настоящего Полиса страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия настоящего Полиса страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик: Колеснякин А.А.
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь: Илюхин Валерий Иванович

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 13 октября 2016 г.

ПОЛИС № 0991R/776/90052/6



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/90052/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" (ООО «Центр оценки инвестиций»)

Юридический адрес: 141090, Московская обл. г. Королев, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, дом № 12, пом. 019

ИНН 5054011713

Объектом страхования: являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховым случаем: являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Полиса страхования:

Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

По Настоящему Полису страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования.

Страховщик: /Кожемякин А.А./
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь: /Луценко Роман Сергеевич/

Иск: Письмо Т.С. (495)266-0999 (1580)

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 13 октября 2016 г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью

235 (Двести тридцать пять) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

