

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ №УКО-П/16-26

от 14 октября 2016 года

**Оценка справедливой стоимости прав требования из
Договора № СО-39/7-2016 участия в долевом
строительстве многоквартирного дома на жилые
помещения, общей проектной площадью 608,20 кв.м,
входящие в состав 23-этажного одnoseкционного
многоквартирного жилого дома, строительный номер 7,
расположенного на земельном участке общей площадью
35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20,
по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный
округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39,
территориальная зона Ж.З.-39**

Исполнитель отчета

 **Зверева Е.А.**

г. Королёв МО, 2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	6
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	7
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.7. Основные факты и выводы	9
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	10
1.10. Методология определения справедливой стоимости	11
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	14
2.1. Общие положения	14
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	14
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	15
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	20
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	20
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	21
3.1. Общие положения	21
3.2. Анализ рынка недвижимости	21
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	46
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	47
5.1. Общие положения	47
5.2. Общее описание методов оценки недвижимости	47
5.3. Выбор подходов и методов оценки	47
5.4. Согласование результатов оценки	53
5.5. Выбор подходов и методов оценки	53
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	55
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	55
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	77
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	77
6.4. Согласование результатов оценки	77
VII. ВЫВОДЫ	79
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	81
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	85
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	128

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

«14» октября 2016 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 26 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости прав требования из Договора № СО-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на жилые помещения, общей проектной площадью 608,20 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, в составе:

№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь, кв.м	Общая площадь, кв.м	Площадь балконов (лоджий), кв.м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв.м
2	2	2		62,38	10,6	72,98
7	2	2		62,38	10,6	72,98
90	13	2		62,38	10,6	72,98
98	14	2		62,38	10,6	72,98
111	15	2		62,38	10,6	72,98
114	16	2		62,38	10,6	72,98
119	16	2		62,38	10,6	72,98
122	17	2		62,38	10,6	72,98
141	19	1	14,2	46,78	8,63	55,41
151	20	2		62,38	10,6	72,98
				608,20		

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 отвечают 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 АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы».

Оценка проведена по состоянию на **14 октября 2016 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.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости прав требования из Договора № СО-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на жилые помещения, общей проектной площадью 608,20 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

36 428 199

(Тридцать шесть миллионов четыреста двадцать восемь тысяч сто девяносто девять) рублей,

В том числе:

№ п/п	Проектный номер Объектов долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Проектная общая площадь с учетом балкона/лоджии, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	2	2	2	62,38	72,98	3 729 278
2	7	2	2	62,38	72,98	3 729 278
3	90	13	2	62,38	72,98	3 729 278
4	98	14	2	62,38	72,98	3 729 278
5	111	15	2	62,38	72,98	3 729 278
6	114	16	2	62,38	72,98	3 729 278
7	119	16	2	62,38	72,98	3 729 278
8	122	17	2	62,38	72,98	3 729 278
9	141	19	1	46,78	55,41	2 864 697
10	151	20	2	62,38	72,98	3 729 278

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 26 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.

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

Объект недвижимости, входящий в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», а именно:

- права требования из Договора № СО-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на жилые помещения, общей проектной площадью 608,20 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, в составе:

№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь, кв.м	Общая площадь, кв.м	Площадь балконов (лоджий), кв.м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв.м
2	2	2		62,38	10,6	72,98
7	2	2		62,38	10,6	72,98
90	13	2		62,38	10,6	72,98
98	14	2		62,38	10,6	72,98
111	15	2		62,38	10,6	72,98
114	16	2		62,38	10,6	72,98
119	16	2		62,38	10,6	72,98
122	17	2		62,38	10,6	72,98
141	19	1	14,2	46,78	8,63	55,41
151	20	2		62,38	10,6	72,98
				608,20		

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии разрешения на строительство № гп86310000 от 31.05.2013 г.;
- копии проекта Договора № СО-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома;
- копии проектной декларации «Жилые дома (корпуса) по ГП № 6,7,8,9» от 10.07.2013 г. с изменениями;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

4. Права, учитываемые при оценке объекта 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.

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **14.10.2016 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **14.10.2016 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 № 2012/7 от «16» ноября 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)».

Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

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

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Зверева Елена Александровна - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г. Регистрационный № 00387 от 16.12.2010 г. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-И № 608619, выдан 03.07.2010 г. Стаж работы оценщиком с 2010 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	141067, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Комитетский лес, д. 18, корп. 1, кв. 255
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	syrkina@ramb-price.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности №ГО-ОЦ-1800/15, выдан АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» 14.12.2015 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1837/15, выдан 24.12.2015 г. АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы», срок действия с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки

Техническое задание № 26 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.

Дата составления отчета

14 октября 2016 г.

Порядковый номер отчета

УКО-П/16-26

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Вид объектов оценки

Права требования

Реквизиты договора участия в долевом строительстве

Договор № С-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

Стороны договора участия в долевом строительстве

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

Участник долевого строительства – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Проектный»

Объект, возводимый застройщиком

Многokвартирный дом (далее – Дом) – 23-этажный одноквартирный многоквартирный жилой дом, строительный номер 7 (семь), 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

Жилые помещения, общей проектной площадью 608,20 кв.м, входящие в состав 23-этажного одноквартирного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, в составе:

№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь, кв.м	Общая площадь, кв.м	Площадь балконов (лоджий), кв.м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв.м
2	2	2		62,38	10,6	72,98
7	2	2		62,38	10,6	72,98
90	13	2		62,38	10,6	72,98
98	14	2		62,38	10,6	72,98
111	15	2		62,38	10,6	72,98

114	16	2		62,38	10,6	72,98
119	16	2		62,38	10,6	72,98
122	17	2		62,38	10,6	72,98
141	19	1	14,2	46,78	8,63	55,41
151	20	2		62,38	10,6	72,98
				608,20		

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Строительный номер квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
2	не использовался	3 729 278	не использовался	3 729 278
7	не использовался	3 729 278	не использовался	3 729 278
90	не использовался	3 729 278	не использовался	3 729 278
98	не использовался	3 729 278	не использовался	3 729 278
111	не использовался	3 729 278	не использовался	3 729 278
114	не использовался	3 729 278	не использовался	3 729 278
119	не использовался	3 729 278	не использовался	3 729 278
122	не использовался	3 729 278	не использовался	3 729 278
141	не использовался	2 864 697	не использовался	2 864 697
151	не использовался	3 729 278	не использовался	3 729 278

* 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
Разрешение на строительство	№ ru86310000 от 31.05.2013 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Проект договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома	№ СО-39/7-2016	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Проектная декларация «Жилые дома (корпуса) по ГП № 6,7,8,9» с изменениями	б/н от 10.07.2013 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 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),

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

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 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 права требования из Договора № СО-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на жилые помещения, общей проектной площадью 608,20 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39.

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

Стороны договора участия в долевом строительстве:

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

Объекты долевого строительства по договору - жилые помещения, общей проектной площадью 608,20 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39.

Состав объектов долевого строительства представлен в табл. 2.

Таблица 2.

Состав объектов долевого строительства

№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь, кв.м	Общая площадь, кв.м	Площадь балконов (лоджий), кв.м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв.м
2	2	2		62,38	10,6	72,98
7	2	2		62,38	10,6	72,98
90	13	2		62,38	10,6	72,98
98	14	2		62,38	10,6	72,98
111	15	2		62,38	10,6	72,98
114	16	2		62,38	10,6	72,98

№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь, кв.м	Общая площадь, кв.м	Площадь балконов (лоджий), кв.м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв.м
119	16	2	14,2	62,38	10,6	72,98
122	17	2		62,38	10,6	72,98
141	19	1		46,78	8,63	55,41
151	20	2		62,38	10,6	72,98
				608,20		

Источник. 1. Договор № СО-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Срок сдачи жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, запланирован не позднее 30 сентября 2018 года.

Имущественные права, связанные с объектами оценки.

Объекты оценки планируются к приобретению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

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 разделе 1.6 настоящего отчета	квартира

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

2. Местоположение объектов.

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

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

Данные об адресе объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 4. Местоположение площадки строительства 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 разделе 1.6 настоящего отчета	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39

Источник: 1. Анализ Оценка 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	Ценовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета	ЦЗ № 3	ТЗ № 3

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 6.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж, расположение)	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
2	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	н/д	газобетонные блоки	без отделки
7	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	н/д	газобетонные блоки	без отделки
90	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	13/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	н/д	газобетонные блоки	без отделки
98	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	14/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	н/д	газобетонные блоки	без отделки
111	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	15/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	н/д	газобетонные блоки	без отделки
114	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	16/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	н/д	газобетонные блоки	без отделки
119	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	16/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	н/д	газобетонные блоки	без отделки
122	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	17/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	н/д	газобетонные блоки	без отделки
141	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	19/23 (промежуточный)	1	46,78	55,41	н/д	газобетонные блоки	без отделки
151	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	20/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	н/д	газобетонные блоки	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.



Фото 1.

Осмотр объекта оценки проведен по состоянию на 14.10.2016 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. 7.

Таблица 7.

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 разделе 1.6 настоящего отчета	н/д	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 8.

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 разделе 1.6 настоящего отчета	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии огороженной придомовой территории с ограниченным доступом, а так же видовых характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются (табл. 9.)

Таблица 9.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	Видовые характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета	отсутствует	типовые

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

2.4. Описание текущего использования объектов оценки

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

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся объектам оценки

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА 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 в январе - июне 2016 г.

В первом полугодии 2016 года происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I квартале снижение ВВП составляло -1,2 % к соответствующему периоду прошлого года, то во II квартале оно составило, по оценке Минэкономразвития России, -0,6 процента. Темп спада ВВП сокращался с -0,8 % в апреле, до -0,6 % в мае и -0,5 % в июне. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле он составлял -0,2 %, в мае - -0,1 %, в июне - 0 %).

Основное влияние на замедление экономического спада во II квартале оказали промышленное производство, транспорт, сельское хозяйство. Отрицательное влияние продолжают оказывать строительство и розничная торговля.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП за первое полугодие составило - 0,9 % к соответствующему периоду прошлого года.

Июньская статистика по промышленному производству свидетельствует об определенном улучшении ситуации: сезонно очищенный показатель, рассчитываемый Минэкономразвития России, вырос на 0,3 %, м/м (в мае: -0,2 %, м/м). Отмечен рост во всех трех компонентах: добыча полезных ископаемых выросла на 0,1 %, м/м, обрабатывающие производства продемонстрировали темпы прироста в 0,5 %, м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло на 0,2 %, м/м.

Производство сельскохозяйственной продукции продолжает показывать положительную динамику. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июне составил 0,1 процента.

В июне безработица снизилась до 5,4 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора – до 5,6 % от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июне, по предварительным данным, снизилась на 0,1 % относительно мая (по уточненным данным в мае сезонно очищенный рост составил 1,4 процента).

После двух месяцев снижения реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора в июне вновь вышли в область положительных значений: рост на 0,4 процента.

Снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в июне замедлилось до 0,3 % после 0,6 % в мае текущего года.

Платные услуги населению (с исключением сезонного фактора) в июне снизились на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 127,7 млрд. долл. США (снижение на 29,7 % к январю-июню к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 83,6 млрд. долл. США (снижение на 9,5 % к январю-июню 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-июне 2016 г., по оценке, составило 44,1 млрд. долл. США, относительно января-июня 2015 г. снизилось на 50,6 процента.

По данным Росстата, инфляция в июне составила 0,4 %, с начала года – 3,3 %, за годовой период – 7,5 процента.

Потребительский спрос продолжил сокращение, в то время как инвестиционный возобновил рост, благодаря замедлению сокращения запасов.

Расходы на конечное потребление сократились в квартальной оценке на 3,5 процента. Потребление домашних хозяйств снизилось на 4,3 %, сектора государственного управления – на 1,5 %, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросли на 0,2 процента. В I квартале 2015 г. динамика потребительских расходов населения и государства сократилась на 6,9 % и 1,8 % соответственно, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства увеличились на 0,5 процента.

В то же время произошел рост инвестиционного спроса. Валовое накопление увеличилось в годовой оценке на 8,2 % против падения на 32,2 % в I квартале 2015 года.

Увеличение валового накопления связано со снижением изменения запасов материальных средств,

объем снижения которых в номинальном выражении составил лишь 0,5 % ВВП, по сравнению с их сокращением на 3,2 % ВВП в I квартале 2015 года.

В то же время значительно увеличился спад накопления основного капитала (до 9,9 % против 6,4 % в I квартале 2015 года). Таким образом, отмечается замедление сокращения запасов материальных оборотных средств (МОС), а 8 %-ый рост валового накопления при почти 10 %-ом сокращении накопления основного капитала связан с шестикратным номинальным сокращением отрицательного прироста запасов МОС.

Отрицательная динамика импорта товаров и услуг (-10,9 %), почти вдвое опередившая сокращение их экспорта (-5,6 %), оказала поддерживающее влияние на чистый экспорт товаров и услуг, рост которого по итогам I квартала 2016 г. составил 3,2 % в годовой оценке.

Основные показатели развития экономики по итогам января – июня 2016 года представлены в табл. 10.

Таблица 10.

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

Наименование показателя	2015		2016		
	июнь	январь-июнь	май	июнь	январь-июнь
ВВП ¹⁾	95,5	96,3	99,4	99,5	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,2	108,5	100,4	100,4	103,3
Индекс промышленного производства ³⁾	95,2	97,3	100,7	101,7	100,4
Обрабатывающие производства	93,4	95,5	100,3	101,6	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,6	102,9	102,6	102,1	102,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	91,9	93,1	91,0	90,3	94,3
Ввод в действие жилых домов	93,6	116,8	94,6	106,8	90,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	95,8	96,3	93,8	95,2	95,0
Реальная заработная плата	91,4	91,2	101,0	101,4 ⁵⁾	100,0 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	35 395	33 124	37 270	38 590 ⁵⁾	35 730 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,4	5,7	5,6	5,4 ⁴⁾	5,8
Оборот розничной торговли	90,4	91,6	93,9	94,1	94,3
Объем платных услуг населению	98,5 ⁶⁾	98,6 ⁶⁾	100,7	98,0	99,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,1	181,6	22,0	23,4	127,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	92,3	14,4	16,0	83,6
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	61,4	57,0	44,6		

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Май, июнь – в % к предыдущему месяцу, январь-июнь – 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) Предварительные данные.

5) Оценка.

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

Валютный рынок

После существенного ослабления российской национальной валюты относительно основных мировых валют в январе текущего года, обусловленного снижением мировых цен на нефть и действием внутренних факторов, с середины февраля 2016 г. началось укрепление рубля, и волатильность его курса заметно снизилась. Этому способствовали повышение цены на нефть на мировых товарных рынках и сохранение умеренно жесткой денежно-кредитной политики Банка России. В июне 2016 г. рубль преимущественно продолжал укрепляться, несмотря на отсутствие роста нефтяных котировок по итогам месяца. Основной причиной этого стало ослабление ожиданий повышения ставки ФРС США летом 2016 года. Также сказалось сезонное повышение спроса на рубли в связи с традиционной массовой выплатой дивидендов компаниями в июне. Снижение ключевой ставки Банка России оказало кратковременное понижательное влияние на курсовую

динамику рубля. После оглашения 23 июня результатов референдума относительно членства Великобритании в Европейском союзе резко повысилась волатильность на мировых финансовых рынках, что сопровождалось снижением цен на нефть и продажей международными инвесторами рискованных активов. В этих условиях волатильность курса рубля была несколько выше показателей предыдущего месяца.

По итогам I полугодия 2016 г. официальный курс доллара США к рублю снизился на 12,0%, до 64,1755 руб. за доллар на 1 июля 2016 г., курс евро к рублю – на 10,5%, до 71,2926 руб. за евро, стоимость бивалютной корзины – на 11,3%, до 67,3782 рубля.

Средний дневной биржевой оборот торгов по операциям рубль/доллар США в I полугодии текущего года по сравнению с предыдущим полугодием снизился на 17%, до 8,5 млрд. долл. США, по операциям рубль/евро – на 23%, составив 1,6 млрд. евро.

Денежный рынок

В I полугодии текущего года ставки по межбанковским кредитам (далее – МБК) на срок один день формировались преимущественно вблизи ключевой ставки Банка России. Понижительное давление на ставки МБК оказывал низкий уровень рублевых ставок по операциям «валютный своп», формировавшихся под влиянием значительного спроса на валютную ликвидность со стороны отдельных российских банков.

Повышательное давление на ставки МБК оказывал высокий уровень спроса на рублевую ликвидность со стороны некоторых банков на фоне снижения лимитов на аукционах недельного репо в рублях Банка России вследствие продолжающегося сокращения структурного дефицита ликвидности.

Среднее значение спреда однодневной рублевой ставки MIACR к ключевой ставке Банка России в I полугодии 2016 г. было отрицательным и составило -10 базисных пунктов (далее – б.п.) (во II полугодии 2015 г. показатель был положительным – 10 б.п.). Средний дневной оборот операций на срок 1 день на рублевом сегменте денежного рынка (межбанковские кредиты, сделки репо и «валютный своп») в I полугодии 2016 г. возрос по сравнению со II полугодием 2015 г. на 0,22 трлн. руб., до 2,67 трлн. рублей. Рост был во многом обусловлен увеличением оборотов участников денежного рынка по однодневным операциям «валютный своп».

Состояние банковского сектора

Совокупные активы банковского сектора за январь-июнь текущего года сократились на 4,2% (-0,1%), до 79,5 трлн. рублей. За июнь активы уменьшились на 0,7% (+0,2%). Количество действующих кредитных организаций с начала 2016 г. сократилось с 733 до 680.

Ресурсная база. Объем депозитов и средств на счетах организаций сократился за июнь на 2,6% (-1,3%), до 25,1 трлн. руб., а объем вкладов физических лиц возрос на 0,6% (+1,3%), до 23,1 трлн. рублей. За январь-июнь текущего года объем депозитов и средств на счетах организаций сократился на 7,2% (-1,6%), а объем вкладов физических лиц – на 0,7% (+2,8 процента).

Объем заимствований у Банка России уменьшился за июнь на 8,5%, а объем депозитов, размещенных в кредитных организациях Федеральным казначейством, вырос в 1,1 раза. Удельный вес привлеченных от Банка России средств в пассивах сократился с 3,7% до 3,4%, а от Федерального казначейства – увеличился с 0,7% до 0,8 процента.

Объем просроченной задолженности по корпоративному кредитному портфелю за июнь сократился на 0,2% (+0,2%), а по розничному портфелю – на 0,9% (-0,7%). В результате удельный вес просроченной задолженности по кредитам нефинансовым организациям остался на уровне мая (6,8%), а по розничным кредитам – сократился с 8,6% до 8,5%. Стабилизация и некоторое улучшение качества ссудной задолженности связаны с тем, что крупнейшие банки акцентируют внимание на отборе качественных заемщиков в условиях в целом стабильной динамики основных показателей экономической активности.

Объем требований кредитных организаций к Банку России (по депозитам и корреспондентским счетам) за июнь уменьшился на 1%, доля этих требований в активах банковского сектора осталась на уровне мая (2,6 процента).

Портфель ценных бумаг за июнь уменьшился на 1,3% (-0,4%). Объем вложений в долговые ценные бумаги, занимающие 83% портфеля, сократился на 1,2% (-0,05 процента).

Объем межбанковских кредитов (далее – МБК), предоставленных банкам-резидентам, увеличился на 5,3%, а объем МБК, предоставленных банкам-нерезидентам, уменьшился на 10,9 процента.

За январь-июнь текущего года кредитными организациями получена прибыль в размере 360 млрд. руб. (за аналогичный период 2015 г. – 51 млрд. руб.). Резервы на возможные потери увеличились с начала года на 4,4%, или на 237 млрд. руб. (за аналогичный период 2015 г. – на 14,1%, или на 571 млрд. руб.). На увеличение финансового результата банков в I полугодии 2016 г. повлияли сбалансированность процентной политики кредитных организаций, стимулировавшая рост чистого процентного дохода, и стабилизация качества кредитного портфеля, обусловившая замедление прироста резервов на возможные потери.

Негосударственные пенсионные фонды (НПФ)

Количество негосударственных пенсионных фондов (далее – НПФ), зарегистрированных в едином государственном реестре НПФ, сократилось со 102 на 31.12.2015 до 98 на 31.03.2016 после отзыва лицензий у четырех фондов из-за нарушений ими законодательства.

За январь-март 2016 г. реестр фондов – участников системы гарантирования пенсионных накоплений пополнился на четыре фонда и на 31.03.2016 включал в себя 36 НПФ (один из фондов был исключен в рамках реорганизации), на долю которых приходилось 1959,7 млрд. руб. (98,1% балансовой стоимости совокупных пенсионных накоплений НПФ).

В I квартале 2016 г. объем пенсионных накоплений в НПФ по рыночной стоимости увеличился на 271,5 млрд. руб., до 1991 млрд. руб., впервые превысив объем накоплений в Пенсионный фонд Российской Федерации (далее – ПФР).

Объем пенсионных резервов НПФ за I квартал 2016 г. увеличился до 1032,9 млрд. руб. по рыночной стоимости, что на 10,8% больше аналогичного показателя I квартала 2015 года. Основным источником роста остается доход от инвестирования средств добровольного пенсионного обеспечения (за I квартал 2016 г. средневзвешенная доходность от размещения пенсионных резервов составила 11%), поскольку приток взносов по НПО нивелируется осуществляемыми выплатами. Так, в I квартале 2016 г.

совокупный объем взносов достиг 21,2 млрд. руб., объем выплат пенсий по НПО составил 17 млрд. рублей. Количество участников добровольной пенсионной системы на 31.03.2016 составляло 5,7 млн. чел., количество получающих выплаты – 1,6 млн. человек.

Общий объем пенсионных сбережений (с учетом накоплений в ПФР) сохранился на уровне 5,9% ВВП. При этом отношение пенсионных накоплений НПФ к ВВП по сравнению с I кварталом 2015 г. увеличилось на 0,9 п.п. и достигло 2,4% ВВП. Пенсионные резервы сохранились на уровне 1,3% ВВП.

Структура инвестиций пенсионных накоплений НПФ достаточно стабильна – основной объем вложений приходится на корпоративные облигации. Однако в I квартале 2016 г. доля этого направления инвестиций сократилась до 42,6% (47,1% на начало года). Изменение связано с ростом средств на текущих счетах, на которые пришли полученные от ПФР деньги. Таким образом, доля средств на текущих счетах за январь-март 2016 г. увеличилась с 4,4% до 13,7%, еще 12,1% портфеля приходилось на вложения в акции.

В структуре портфеля пенсионных резервов НПФ инвестиции в акции и корпоративные облигации на 31.03.2016 составили 24% и 25% портфеля соответственно, на инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов и депозиты приходилось по 15% совокупных резервов.

Паевые и акционерные инвестиционные фонды

В едином государственном реестре паевых инвестиционных фондов (далее – ПИФ) на 31.03.2016 было зарегистрировано 1547 фондов.

Стоимость чистых активов ПИФов (далее – СЧА ПИФов) на 31.03.2016 составила 2430,2 млрд. руб., что на 2% больше аналогичного показателя предыдущего квартала.

СЧА ПИФов для квалифицированных инвесторов на 31.03.2016 составила 1824,5 млрд. руб., увеличившись за I квартал 2016 г. на 2,7 процента.

По итогам I квартала 2016 г. нетто-приток инвестиций в ПИФы всех типов достиг 31,6 млрд. рублей. Таким образом, увеличение СЧА ПИФов на 48,2 млрд. руб. в анализируемом периоде было на 65,6% обеспечено нетто-притоком инвестиций.

Стоимость чистых активов закрытых ПИФов (далее – СЧА ЗПИФов) на 31.03.2016 составила 2298,4 млрд. руб. (94,6% от совокупной СЧА ПИФов), что на 2,2% больше аналогичного показателя 31.12.2015. При этом из 49,7 млрд. руб., на которые увеличилась СЧА ЗПИФов в анализируемом периоде, на нетто-приток инвестиций пришлось 33,3 млрд. рублей. СЧА ЗПИФов долгосрочных прямых инвестиций выросла на 17,8% по сравнению с 31.12.2015, до 644,2 млрд. рублей.

Негативную динамику показали ЗПИФы недвижимости: СЧА ЗПИФов данной категории сократилась на 3% по сравнению с 31.12.2015, до 990,8 млрд. руб. на 31.03.2016.

По итогам I квартала 2016 г. СЧА открытых ПИФов (далее – СЧА ОПИФов) составила 111,1 млрд. руб., что на 0,9% больше аналогичного показателя конца IV квартала 2015 года.

За январь-март 2016 г. открытые ПИФы зафиксировали нетто-приток в 1,4 млрд. руб., в то время как прирост СЧА ОПИФов относительно конца предыдущего года составил 1 млрд. рублей.

По результатам I квартала 2016 г. чистый отток средств владельцев инвестиционных паев интервальных ПИФов (далее – ИПИФ) составил 3,1 млрд. рублей. СЧА ИПИФов по итогам указанного периода сократилась на 2,4 млрд. руб., что преимущественно обусловлено падением СЧА ИПИФов хедж-фондов (сокращение на 17,2% относительно IV квартала 2015 года).

Общая стоимость активов ПИФов на 31.03.2016 составила 2680,2 млрд. руб. (3,3% ВВП).

Существенную долю в активах ПИФов по-прежнему составляют вложения в недвижимость и ипотечные ценные бумаги (47,9% агрегированного портфеля ПИФов).

Значительный объем агрегированного портфеля также занимают вложения в акции российских эмитентов: их доля в портфеле ПИФов на 31.03.2016 составляла 15,9 процента.

Средневзвешенная доходность ПИФов (средневзвешенный прирост стоимости пая) за I квартал 2016 г. составила 0,6%. Средневзвешенная доходность закрытых ПИФов составила 0,7%. Открытые ПИФы I квартале 2016 г. показали отрицательную доходность на уровне -0,6%. Наиболее доходными в I квартале 2016 г. оказались интервальные ПИФы: средневзвешенный прирост стоимости пая ИПИФов за I квартал 2016 г. составил 2,7 процента.

В I квартале 2016 г. действовали четыре акционерных инвестиционных фонда (АИФ), на долю которых приходится СЧА в 5,9 млрд. рублей. По сравнению с IV кварталом 2015 г. СЧА АИФов показала сопоставимую с ПИФаами динамику, повысившись на 2,1 процента.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru>

По итогам 1 полугодия 2016 г. социально-экономическая обстановка характеризуется как кризисная – отмечается замедление падения или стабилизация практически всех основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

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

Общая характеристика. Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) за январь-июнь 2016 года характеризуется макроэкономическими показателями, включенными в табл. 11.

Таблица 11.

**Динамика социально-экономического развития
(в процентах к соответствующему периоду предыдущего года)**

Показатель	Январь-июнь	
	2015	2016
Индекс физического объема промышленного производства	98,1	101,9
Индекс физического объема инвестиции в основной капитал	102,6	95,7
Ввод в действие жилых домов	71,6	107,0
Среднедушевые доходы населения, рублей	43857,6	43248,7*
Реальные располагаемые денежные доходы населения	97,9	90,2
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, в рублях	59365,4	61906,8*
Реальная заработная плата	91,4	97,5*
Индекс физического объема оборота розничной торговли	91,5	93,2
Индекс физического объема платных услуг населению	91,7	97,3
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года)	109,8	105,0
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению	0,45	0,53

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/devatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/itogi-razvitiya-okruga/2016-god/569567/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-aytonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-iyun-2016-goda>

Югра входит в число субъектов Российской Федерации (далее РФ), имеющих наименьший уровень зарегистрированной безработицы – 0,53 % от экономически активного населения;

среднедушевые денежные доходы населения составили 2,9 прожиточных минимума в среднем на душу населения;

Югра входит в число субъектов-лидеров Российской Федерации с наилучшими демографическими показателями (по коэффициенту рождаемости 8 место, по коэффициенту естественного прироста населения 6 место), показатели рождаемости в Югре превышают показатели смертности населения в 2,5 раза.

Строительство. Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», за январь-июнь 2016 года – 76,0 млрд. рублей или 83,0 % к соответствующему периоду 2015 года. Введено 200,0 тыс. кв. м общей площади квартир, или 107,0 % к соответствующему периоду 2015 года. Доля индивидуального жилищного строительства – 21,0 %.

В рейтинге регионов Российской Федерации (далее РФ) по объему предоставленных ипотечных кредитов на душу населения и количеству кредитов на тысячу человек населения автономный округ занимает среди субъектов РФ второе и первое место соответственно².

В целях улучшения жилищных условий продолжается формирование фонда арендного жилья. Построены 3 арендных дома в гг. Нефтеюганске, Сургуте, Ханты-Мансийске общей площадью 16,6 тыс. а. м. На 1 июля 2016 года заселено 334 квартиры или на 94,3% 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-июнь 2016 года для индивидуального жилищного строительства безвозмездно предоставлено 214 земельных участков многодетным семьям, что составляет 68,4 % 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-июнь 2016 года введены в действие производственные мощности:

- 1982 нефтяные добывающие скважины;
- линии электропередачи напряжением 35 кВ и выше – 80,7 км;
- трансформаторные понизительные подстанции напряжением 35 кВ и выше – 80 тыс. КВ. А;
- торговые предприятия на 15,4 тыс. кв. м торговой площади.

Анализ данных представленных выше показывает, что динамика объемов промышленного производства и инвестиций в регионе положительная. При этом отмечаются определенная стабилизация в потребительском секторе и секторе услуг населению. Так же отмечается сокращение ввода в эксплуатацию жилых домов. Таким образом, можно заключить, что в регионе происходит стабилизация в потребительском секторе и сокращение объема предложения на рынке жилья и сопутствующей коммерческой недвижимости. Данные обстоятельства формируют предпосылки для стабилизации цен на жилую и сопутствующую коммерческую недвижимость.

3. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке (динамику рынка). При проведении настоящего анализа в качестве источника данных использовалось интернет-издание «Югра Недвижимость» (<http://ugra-ned.ru>), а так же данные с информационных сайтов агентств недвижимости региона. По состоянию на период проведения оценки последним доступным номером является № 40 январь – февраль 2015 г. В данном выпуске приведена статистика рынка по состоянию на ноябрь 2014 г. Наиболее развитыми, с точки зрения рынка жилой недвижимости, в Ханты-Мансийском автономном округе — Югра, являются следующие населенные пункты: Нижневартовск; Сургут; Ханты-Мансийск; Нягань, Нефтеюганск. Данные о динамике изменения средних цен в указных населенных пунктах представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Данные о динамике изменения средних цен

Наименование показателя	Нефтеюганск	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
Средние цены продажи, руб./ а.м.					
мар.13	78 000	79 000	56 000	96 000	53 000
май.13	73 000	79 000	53 000	83 000	53 000
июл.13	74 000	79 000	48 500	89 000	53 000
сен.13	77 500	79 000	50 000	73 000	60 000
окт.13	79 500	79 000	58 000	85 000	58 000
фев.14	81 000	79 000	61 800	87 000	
май.14	80 000	80 000	53 000	84 800	56 500
авг.14	47 300	80 000	65 800	83 100	56 500
окт.14	78 000	75 000	62 500	80 400	54 600
ноя.14	74 900	81 000	66 900	79 200	54 600
дек.15	73 400	79 400	65 600	77 600	53 500
мар.16	69 700	75 400	62 300	73 700	50 800

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

Наименование показателя	Нефтеюганск	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
июн.16	60 400	78 700	58 600	82 650	54 900
Средние арендные ставки, руб./кв.м. в мес.					
мар.13	5 365	7 059	5 365	5 647	3 953
май.13	5 506	6 494	5 365	6 635	4 094
июл.13	4 687	6 494	5 647	4 122	4 122
сен.13	5 365	7 059	5 647	4 800	3 953
окт.13	5 082	7 059	5 647	5 647	4 235
фев.14	6 014	7 059	8 075	4 800	0
май.14	5 365	7 059	4 800	6 353	4 659
авг.14	6 212	6 353	5 365	6 212	4 659
окт.14	5 929	6 918	5 224	6 212	4 941
ноя.14	7 398	8 471	6 240	8 188	4 941
дек.15	5 929	6 918	5 224	6 212	4 941
мар.16	5 929	6 918	5 224	6 212	4 941
июн.16	6 668	6 988	5 652	5 920	4 120
Доходность, %					
мар.13	6,88	8,94	9,58	5,88	7,46
май.13	7,54	8,22	10,12	7,99	7,72
июл.13	6,33	8,22	11,64	4,63	7,78
сен.13	6,92	8,94	11,29	6,58	6,59
окт.13	6,39	8,94	9,74	6,64	7,30
фев.14	7,42	8,94	13,07	5,52	
май.14	6,71	8,82	9,06	7,49	8,25
авг.14	13,13	7,94	8,15	7,48	8,25
окт.14	7,60	9,22	8,36	7,73	9,05
ноя.14	9,88	10,46	9,33	10,34	9,05
дек.15	8,08	8,71	7,96	8,01	9,24
мар.16	8,51	9,18	8,39	8,43	9,73
июн.16	11,04	8,88	9,65	7,16	7,50
Медиана	7,54	8,94	9,58	7,48	8,02
Среднее	8,19	8,88	9,72	7,22	8,16
Срок окупаемости, лет.					
мар.13	14,54	11,19	10,44	17	13,41
май.13	13,26	12,17	9,88	12,51	12,95
июл.13	15,79	12,17	8,59	21,59	12,86
сен.13	14,45	11,19	8,85	15,21	15,18
окт.13	15,64	11,19	10,27	15,05	13,7
фев.14	13,47	11,19	7,65	18,13	
май.14	14,91	11,33	11,04	13,35	12,13
авг.14	7,61	12,59	12,26	13,38	12,13
окт.14	13,16	10,84	11,96	12,94	11,05
ноя.14	10,12	9,56	10,72	9,67	11,05
дек.15	12,38	11,48	12,56	12,49	10,83
мар.16	11,76	10,9	11,93	11,86	10,28
июн.16	11,04	8,88	9,65	7,16	7,50
Медиана	13,26	11,19	10,44	13,35	12,13
Среднее	12,93	11,13	10,45	13,87	11,92

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

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке жилой недвижимости региона:

- снижение цен на рынке продажи жилых помещений;
- относительная стабилизация арендных ставок для объектов жилой недвижимости.

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

В целом тенденции на рынке 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 завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено в табл. 13.

Таблица 13.

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. 14.

Таблица 14.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя		Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	Ценовая зона в пределах области	квартиры
Характеристики местоположения	Типовая зона в пределах города	ЦЗ № 3
	Адресный ориентир	ТЗ № 3
Физические характеристики	Характеристика класса качества дома	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр. 39
	Характеристика типа (планировки) квартиры	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"
	Характеристика расположения (этаж расположения)	изолированные комнаты
	Количество комнат	промежуточные этажи
	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	1, 2 комнатные квартиры
	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	не локализовалась
	Высота помещений, м	не локализовалась
	Материал стен, м	газобетонные блоки
	Состояние отделки	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 14 условиями локализации. В качестве источника информации использовался информационный сайт:

- <http://www.ipotekaugra.ru>.

На указанном выше ресурсе актуальны 47 ofert, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественными правами на которые являются права 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. 15 – табл. 22.

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

Таблица 15.

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 32	квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 15	г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 32	г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Ценовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
Однокомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 15	ЦЗ № 3	ТЗ № 3
Двухкомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 32	ЦЗ № 3	ТЗ № 3

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж расположения)	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
Однокомнатные квартиры									
Объект анализа 1	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	20/23 (промежуточный)	1	н/д	53,7	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 2	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	20/23 (промежуточный)	1	н/д	53,7	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 3	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	19/23 (промежуточный)	1	н/д	53,7	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 4	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	19/23 (промежуточный)	1	н/д	53,7	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 5	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	18/23 (промежуточный)	1	н/д	53,7	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 6	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	16/23 (промежуточный)	1	н/д	53,7	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 7	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	16/23 (промежуточный)	1	н/д	53,7	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 8	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	15/23 (промежуточный)	1	н/д	53,7	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 9	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	15/23 (промежуточный)	1	н/д	53,7	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 10	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	14/23 (промежуточный)	1	н/д	53,7	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 11	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	13/23 (промежуточный)	1	н/д	53,7	н/д	газобетонные блоки	без отделки

Объект анализа	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж расположения)	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
Объект анализа 12	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	13/23 (промежуточный)	1	н/д	53,7	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 13	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	12/23 (промежуточный)	1	н/д	53,7	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 14	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	10/23 (промежуточный)	1	н/д	53,7	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 15	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/23 (промежуточный)	1	н/д	53,7	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Двухкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	22/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 2	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	22/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 3	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	22/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 4	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	21/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 5	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	21/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 6	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	21/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 7	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	21/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 8	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	17/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 9	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	16/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 10	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	15/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 11	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	15/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 12	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	15/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 13	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	14/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 14	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	14/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 15	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	14/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки	без отделки

Объект анализа	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж расположения)	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
	признаков "эконом" и "комфорт"	комнаты	(промежуточный)					блоки	
Объект анализа 16	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	13/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 17	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	14/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 18	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	12/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 19	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	10/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 20	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	8/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 21	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 22	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 23	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 24	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	6/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 25	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	6/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 26	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	6/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 27	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 28	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 29	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 30	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 31	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки	без отделки
Объект анализа 32	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

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 32	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 15	отсутствует
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 32	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	Видовые характеристики
Однокомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 15	отсутствует	типовые
Двухкомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 32	отсутствует	типовые

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
Однокомнатные квартиры		
Объект анализа 1	3 732 150	69 500
Объект анализа 2	3 732 150	69 500
Объект анализа 3	3 732 150	69 500
Объект анализа 4	3 732 150	69 500
Объект анализа 5	3 732 150	69 500
Объект анализа 6	3 732 150	69 500
Объект анализа 7	3 732 150	69 500
Объект анализа 8	3 775 110	70 300
Объект анализа 9	3 775 110	70 300
Объект анализа 10	3 775 110	70 300
Объект анализа 11	3 775 110	70 300
Объект анализа 12	3 775 110	70 300
Объект анализа 13	3 818 070	71 100
Объект анализа 14	3 818 070	71 100
Объект анализа 15	3 946 950	73 500
	мин	69 500
	макс	73 500
	среднее	70 247
	медиана	70 300
	стандартное отклонение	1 068

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
Двухкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	4 867 528	69 200
Объект анализа 2	4 985 620	71 000
Объект анализа 3	5 883 384	69 200
Объект анализа 4	5 813 316	68 400
Объект анализа 5	4 902 698	69 700
Объект анализа 6	5 034 774	71 700
Объект анализа 7	5 925 894	69 700
Объект анализа 8	4 831 136	68 800
Объект анализа 9	4 831 136	68 800
Объект анализа 10	4 887 312	69 600
Объект анализа 11	5 781 360	68 000
Объект анализа 12	4 783 120	68 000
Объект анализа 13	4 783 120	68 000
Объект анализа 14	4 887 312	69 600
Объект анализа 15	5 781 360	68 000
Объект анализа 16	4 783 120	68 000
Объект анализа 17	4 887 312	69 600
Объект анализа 18	4 936 466	70 300
Объект анализа 19	4 936 466	70 300
Объект анализа 20	4 936 466	70 300
Объект анализа 21	4 985 620	71 000
Объект анализа 22	5 883 384	69 200
Объект анализа 23	4 867 528	69 200
Объект анализа 24	5 883 384	69 200
Объект анализа 25	4 867 528	69 200
Объект анализа 26	4 985 620	71 000
Объект анализа 27	5 090 950	72 500
Объект анализа 28	5 976 906	70 300
Объект анализа 29	4 944 902	70 300
Объект анализа 30	4 985 620	71 000
Объект анализа 31	5 883 384	69 200
Объект анализа 32	4 867 528	69 200
мин		68 000
макс		72 500
среднее		69 609
медиана		69 400
стандартное отклонение		1 135

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

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

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

- от 69 500 руб./кв. м до 73 500 руб./кв. м – для однокомнатных квартир;
- от 68 000 руб./кв. м до 72 500 руб./кв. м – для двухкомнатных квартир.

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

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

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

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

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести 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. 23).

Таблица 23.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n — число факторов, включаемых в модель;

k — число свободных членов в уравнении.

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС (срок сдачи дома 30.09.2016 г.)	право по ДУДС (дом сдан)	Отличия в сроках существования идентичных прав, вводится поправка на сроки сдачи объектов	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору необходима
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.10.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору необходима
Вид использования	квартиры	квартиры	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Местоположение:					
адресный ориентир	г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7	г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Физические характеристики:					
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
этаж расположения	промежуточные	промежуточные	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору необходима
количество комнат	1, 2	1, 2	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору необходима
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,78; 62,38 (две группы площадей «до 65 кв.м»; «от 65 до 100 кв.м»)	нет данных	Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей площади с учетом лоджий и балконов	Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей площади с учетом лоджий и балконов	Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,41; 72,48 (две группы площадей «до 65 кв.м»; «от 65 до 100 кв.м»)	53,7; от 70,22 до 85,02; (две группы площадей «до 65 кв.м»; «от 65 до 100 кв.м»)	Объекты принадлежат к одним группам по площади, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
высота, м	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
материал стен	газобетонные блоки	газобетонные блоки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
состояние отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Видовые характеристики	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 24 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующему элементу сравнения (ценообразующему фактору):

- степень готовности домов;
- условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

При этом исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа не может быть проведено ни по одному из элементов сравнения (ценообразующему фактору).

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 (здание) сдан (сдано) государственной приемочной комиссии.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: 1. www.rusvs.ru

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

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости

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

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.4. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости

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

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

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

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторговывание для не активного рынка недвижимости

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

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

2.4.5. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 18, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание 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	
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2%	12%	10,4%	14,5%	10,5%	13,9%	10,8%	15,1%	15,2%

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 18, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.6. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2016 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание 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	
Среднее по средним городам в марте 2016 г.	7,9%	11,8%	10,6%	14,2%	10,5%	13,7%	10,5%	15,2%	15,1%

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2016 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. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам области представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам области

Наименование ценовой зоны в пределах области		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Областной центр	ЦЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайших окрестностях областного центра	ЦЗ № 2	0,77	0,76	0,78
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ЦЗ № 3	0,70	0,69	0,72
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ЦЗ № 4	0,57	0,55	0,58
Прочие населенные пункты	ЦЗ № 5	0,45	0,43	0,48

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

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

Таблица 34.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам города

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

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилых объектов) представлены в табл. 35 - 36.

Таблица 35.

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

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

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

Таблица 36.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилых объектов) представлены в табл. 37.

Таблица 37.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от материала стен здания, в котором расположены объекты недвижимости (для жилых объектов) представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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

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

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

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.

- снижение цен на рынке продажи жилых помещений;
- относительная стабилизация арендных ставок для объектов жилой недвижимости.

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 м^2 , 1 м^3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (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. 39.

Таблица 39.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Сравнительный (рыночный) подход

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
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
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	сравнительного (рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался. 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	
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1. Общие положения

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.

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. 40.

Таблица 40.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект анализа	Объект-аналог	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 анализа 8	Объект-аналог 1	70 300,0	70 300,0	0,00
Объект анализа 9	Объект-аналог 2	70 300,0	70 300,0	0,00
Объект анализа 10	Объект-аналог 3	70 300,0	70 300,0	0,00
Объект анализа 11	Объект-аналог 4	70 300,0	70 300,0	0,00
Объект анализа 12	Объект-аналог 5	70 300,0	70 300,0	0,00
Для двухкомнатных квартир				
Объект анализа 1	Объект-аналог 1	69 200,0	69 400,0	0,29
Объект анализа 3	Объект-аналог 2	69 200,0	69 400,0	0,29
Объект анализа 10	Объект-аналог 3	69 600,0	69 400,0	0,29
Объект анализа 14	Объект-аналог 4	69 600,0	69 400,0	0,29
Объект анализа 17	Объект-аналог 5	69 600,0	69 400,0	0,29

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;
8. Физические характеристики:
 - класс качества дома;
 - тип (планировка) квартиры;
 - этаж расположения квартиры;
 - количество комнат;

- общая площадь без учета балконов и лоджий, кв. м;
- общая площадь с учетом балконов и лоджий, кв. м;
- высота помещений, м;
- техническое состояние.

9. Экономические характеристики.

10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

11. Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом.

12. Видовые характеристики.

Сравнение объектов недвижимости, в отношении которых определяется стоимость имущественных прав и объектов-аналогов представлено в табл. 41.

Таблица 41.

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 условным (проектным) номером 2 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС (срок сдачи дома 30.09.2016 г.)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	Отличия в сроках существования идентичных прав, вводится поправка на сроки сдачи объектов
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)	14.10.2016 (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 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Отличия не существенные, корректировка не производилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	70,34	85,02	70,22	70,22	70,22	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 7 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС (срок сдачи дома 30.09.2016 г.)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	Отличия в сроках существования идентичных прав, вводится поправка на сроки сдачи объектов
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	Отличия в сроках существования идентичных прав, вводится поправка на сроки сдачи объектов
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)	14.10.2016 (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 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Отличия не существенные, корректировка не производилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	70,34	85,02	70,22	70,22	70,22	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

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
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 90 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС (срок сдачи дома 30.09.2016 г.)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	Отличия в сроках существования идентичных прав, вводится поправка на сроки сдачи объектов
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)	14.10.2016 (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 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Отличия не существенные, корректировка не производилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась

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	62,38	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	70,34	85,02	70,22	70,22	70,22	Отличий нет, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 98 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС (срок сдачи дома 30.09.2016 г.)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	Отличия в сроках существования идентичных прав, вводится поправка на сроки сдачи объектов
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)	14.10.2016 (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 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	70,34	85,02	70,22	70,22	70,22	Отличий нет, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

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 (срок сдачи дома 30.09.2016 г.)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	Отличия в сроках существования идентичных прав, вводится поправка на сроки сдачи объектов
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)	14.10.2016 (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 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Отличия не существенные, корректировка не производилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	70,34	85,02	70,22	70,22	70,22	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 114 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС (срок сдачи дома 30.09.2016 г.)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	Отличия в сроках существования идентичных прав, вводится поправка на сроки сдачи объектов
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)	14.10.2016 (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 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Отличия не существенные, корректировка не производилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась

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	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	70,34	85,02	70,22	70,22	70,22	
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 119 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС (срок сдачи дома 30.09.2016 г.)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	Отличия в сроках существования идентичных прав, вводится поправка на сроки сдачи объектов
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)	14.10.2016 (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 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Отличия не существенные, корректировка не производилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	70,34	85,02	70,22	70,22	70,22	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

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
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 122 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС (срок сдачи дома 30.09.2016 г.)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	Отличия в сроках существования идентичных прав, вводится поправка на сроки сдачи объектов
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)	14.10.2016 (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 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Отличия не существенные, корректировка не производилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась

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	62,38	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	70,34	85,02	70,22	70,22	70,22	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 141 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС (срок сдачи дома 30.09.2016 г.)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	Отличия в сроках существования идентичных прав, вводится поправка на сроки сдачи объектов
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)	14.10.2016 (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 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированная комната	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличия существенные, вводятся поправка на тип (планировку)
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,78	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,41	53,7	53,7	53,7	53,7	53,7	Отличий нет, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

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 (срок сдачи дома 30.09.2016 г.)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	право по ДУДС (дом сдан)	Отличия в сроках существования идентичных прав, вводится поправка на сроки сдачи объектов
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)	14.10.2016 (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 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39	Отличия не существенные, корректировка не производилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	70,34	85,02	70,22	70,22	70,22	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	газобетонные блоки	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 41 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

- поправку на сроки сдачи объектов;
- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Поправка на передаваемые имущественные права (в части различия сроков сдачи домов).

Как было установлено ранее, срок сдачи объектов оценки и объектов-аналогов существенно отличаются. При проведении настоящей оценки была введена поправка на различия в степени готовности. Расчет поправки производился на основе зависимости вида:

$$П_{cc} = ((1 + i)^{\frac{T_a - T_o}{365}} - 1) * 100\%,$$

где:

i - ставка доходности ГКО-ОФЗ, %;

T_o - срок даты объекта оценки;

T_a - срок даты сдачи объекта-аналога.

Срок сдачи объектов оценки – III кв. 2018 г. (для расчета принимается 30.09.2018 г.).

Срок сдачи объектов-аналогов – сданы (для расчета принимается 14.10.2016 г.).

В качестве ставки доходности ГКО-ОФЗ принималось медиальное значение за ретроспективный период (с начала 2016 г. до даты оценки) долгосрочной ставки доходности ГКО-ОФЗ, которое составило 10,22% (по данным www.cbr.ru). При указанных выше исходных данных поправка на срок сдачи составит:

$$П_{cc} = ((1 + 0,1022)^{\frac{14.10.2016 - 30.09.2018}{365}} - 1) * 100\% = -17,36\%$$

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

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате скидки к ценам предложений).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) рассчитывалась на основе данных представленных в разделе 3.2.4. Принимаемое к расчету значение поправки рассчитывалось как среднее из указанных значений в разделе 3.2.4. Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 42.

Таблица 42.

**Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка
(в части скидки к ценам предложений)**

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
2	Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки»	Для населенных пунктов численностью свыше от 250 до 500 тыс. чел., при кризисе	9
4	Данные, представленные в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 18, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича»	Среднее значение для продажи жилой недвижимости в средних городах	12
Среднее значение, с учетом округлений			11

Источник. 1. Анализ Оценщика. 2. Расчеты Оценщика.

Таким образом, в настоящем Отчете значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - поправка на уторговывание, принято равным (минус) 11%.

Описание проведенных корректировок (поправок).

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Результаты корректировки цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 2					
Площадь, кв. м	70,34	85,02	70,22	70,22	70,22
Цена, руб.	4 867 528	5 883 384	4 887 312	4 887 312	4 887 312
Удельная цена, руб./кв.м.	69 200	69 200	69 600	69 600	69 600
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-17,36	-17,36	-17,36	-17,36	-17,36
Скорректированная цена, руб./кв.м.	57 187	57 187	57 517	57 517	57 517
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 896	50 896	51 190	51 190	51 190
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 7					
Площадь, кв. м	70,34	85,02	70,22	70,22	70,22
Цена, руб.	4 867 528	5 883 384	4 887 312	4 887 312	4 887 312
Удельная цена, руб./кв.м.	69 200	69 200	69 600	69 600	69 600
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-17,36	-17,36	-17,36	-17,36	-17,36
Скорректированная цена, руб./кв.м.	57 187	57 187	57 517	57 517	57 517
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 896	50 896	51 190	51 190	51 190
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 90					
Площадь, кв. м	70,34	85,02	70,22	70,22	70,22
Цена, руб.	4 867 528	5 883 384	4 887 312	4 887 312	4 887 312
Удельная цена, руб./кв.м.	69 200	69 200	69 600	69 600	69 600
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-17,36	-17,36	-17,36	-17,36	-17,36
Скорректированная цена, руб./кв.м.	57 187	57 187	57 517	57 517	57 517
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 896	50 896	51 190	51 190	51 190

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 98					
Площадь, кв. м	70,34	85,02	70,22	70,22	70,22
Цена, руб.	4 867 528	5 883 384	4 887 312	4 887 312	4 887 312
Удельная цена, руб./кв.м.	69 200	69 200	69 600	69 600	69 600
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-17,36	-17,36	-17,36	-17,36	-17,36
Скорректированная цена, руб./кв.м.	57 187	57 187	57 517	57 517	57 517
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 896	50 896	51 190	51 190	51 190
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 111					
Площадь, кв. м	70,34	85,02	70,22	70,22	70,22
Цена, руб.	4 867 528	5 883 384	4 887 312	4 887 312	4 887 312
Удельная цена, руб./кв.м.	69 200	69 200	69 600	69 600	69 600
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-17,36	-17,36	-17,36	-17,36	-17,36
Скорректированная цена, руб./кв.м.	57 187	57 187	57 517	57 517	57 517
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 896	50 896	51 190	51 190	51 190
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 114					
Площадь, кв. м	70,34	85,02	70,22	70,22	70,22
Цена, руб.	4 867 528	5 883 384	4 887 312	4 887 312	4 887 312
Удельная цена, руб./кв.м.	69 200	69 200	69 600	69 600	69 600
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-17,36	-17,36	-17,36	-17,36	-17,36
Скорректированная цена, руб./кв.м.	57 187	57 187	57 517	57 517	57 517
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 896	50 896	51 190	51 190	51 190
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 119					
Площадь, кв. м	70,34	85,02	70,22	70,22	70,22
Цена, руб.	4 867 528	5 883 384	4 887 312	4 887 312	4 887 312
Удельная цена, руб./кв.м.	69 200	69 200	69 600	69 600	69 600
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-17,36	-17,36	-17,36	-17,36	-17,36
Скорректированная цена, руб./кв.м.	57 187	57 187	57 517	57 517	57 517
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 896	50 896	51 190	51 190	51 190
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 122					
Площадь, кв. м	70,34	85,02	70,22	70,22	70,22
Цена, руб.	4 867 528	5 883 384	4 887 312	4 887 312	4 887 312

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	69 200	69 200	69 600	69 600	69 600
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-17,36	-17,36	-17,36	-17,36	-17,36
Скорректированная цена, руб./кв.м.	57 187	57 187	57 517	57 517	57 517
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 896	50 896	51 190	51 190	51 190
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 141					
Площадь, кв. м	53,70	53,70	53,70	53,70	53,70
Цена, руб.	3 775 110	3 775 110	3 775 110	3 775 110	3 775 110
Удельная цена, руб./кв.м.	70 300	70 300	70 300	70 300	70 300
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-17,36	-17,36	-17,36	-17,36	-17,36
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 096	58 096	58 096	58 096	58 096
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 705	51 705	51 705	51 705	51 705
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 151					
Площадь, кв. м	70,34	85,02	70,22	70,22	70,22
Цена, руб.	4 867 528	5 883 384	4 887 312	4 887 312	4 887 312
Удельная цена, руб./кв.м.	69 200	69 200	69 600	69 600	69 600
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-17,36	-17,36	-17,36	-17,36	-17,36
Скорректированная цена, руб./кв.м.	57 187	57 187	57 517	57 517	57 517
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0	-11,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 896	50 896	51 190	51 190	51 190

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. 44.

Таблица 44.

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

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 2					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	69 200	69 200	69 600	69 600	69 600
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 896	50 896	51 190	51 190	51 190
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	18 304	18 304	18 410	18 410	18 410
Суммарное отклонение, руб./кв. м	91 838				
Веса	20,0173%	20,0173%	19,9885%	19,9885%	19,9885%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 7					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	69 200	69 200	69 600	69 600	69 600
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 896	50 896	51 190	51 190	51 190
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	18 304	18 304	18 410	18 410	18 410
Суммарное отклонение, руб./кв. м	91 838				
Веса	20,0173%	20,0173%	19,9885%	19,9885%	19,9885%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 90					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	69 200	69 200	69 600	69 600	69 600
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 896	50 896	51 190	51 190	51 190
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	18 304	18 304	18 410	18 410	18 410
Суммарное отклонение, руб./кв. м	91 838				
Веса	20,0173%	20,0173%	19,9885%	19,9885%	19,9885%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 98					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	69 200	69 200	69 600	69 600	69 600
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 896	50 896	51 190	51 190	51 190
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	18 304	18 304	18 410	18 410	18 410
Суммарное отклонение, руб./кв. м	91 838				
Веса	20,0173%	20,0173%	19,9885%	19,9885%	19,9885%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 111					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	69 200	69 200	69 600	69 600	69 600
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 896	50 896	51 190	51 190	51 190
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	18 304	18 304	18 410	18 410	18 410
Суммарное отклонение, руб./кв. м	91 838				
Веса	20,0173%	20,0173%	19,9885%	19,9885%	19,9885%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 100				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 114					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	69 200	69 200	69 600	69 600	69 600
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 896	50 896	51 190	51 190	51 190
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	18 304	18 304	18 410	18 410	18 410
Суммарное отклонение, руб./кв. м	91 838				
Веса	20,0173%	20,0173%	19,9885%	19,9885%	19,9885%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 119					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	69 200	69 200	69 600	69 600	69 600
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 896	50 896	51 190	51 190	51 190
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	18 304	18 304	18 410	18 410	18 410
Суммарное отклонение, руб./кв. м	91 838				
Веса	20,0173%	20,0173%	19,9885%	19,9885%	19,9885%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 122					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	69 200	69 200	69 600	69 600	69 600
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 896	50 896	51 190	51 190	51 190
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	18 304	18 304	18 410	18 410	18 410
Суммарное отклонение, руб./кв. м	91 838				
Веса	20,0173%	20,0173%	19,9885%	19,9885%	19,9885%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 141					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	70 300	70 300	70 300	70 300	70 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	51 705	51 705	51 705	51 705	51 705
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	18 595	18 595	18 595	18 595	18 595
Суммарное отклонение, руб./кв. м	92 975				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 151					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	69 200	69 200	69 600	69 600	69 600
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 896	50 896	51 190	51 190	51 190
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	18 304	18 304	18 410	18 410	18 410
Суммарное отклонение, руб./кв. м	91 838				
Веса	20,0173%	20,0173%	19,9885%	19,9885%	19,9885%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 100				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки.

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{под.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости прав требования на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 45.

Таблица 45.

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

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв.м	Удельная стоимость, руб./кв.м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	2	2	2	72,98	51 100	3 729 278
2	7	2	2	72,98	51 100	3 729 278
3	90	13	2	72,98	51 100	3 729 278
4	98	14	2	72,98	51 100	3 729 278
5	111	15	2	72,98	51 100	3 729 278
6	114	16	2	72,98	51 100	3 729 278
7	119	16	2	72,98	51 100	3 729 278
8	122	17	2	72,98	51 100	3 729 278
9	141	19	1	55,41	51 700	2 864 697
10	151	20	2	72,98	51 100	3 729 278
Итого						36 428 199

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 прав требования из Договора № СО-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на жилые помещения, общей проектной площадью 608,20 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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

№ п/п	Проектный номер Объектов долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная общая площадь с учетом балкона/лоджии, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	2	2	2	72,98	3 729 278
2	7	2	2	72,98	3 729 278
3	90	13	2	72,98	3 729 278
4	98	14	2	72,98	3 729 278
5	111	15	2	72,98	3 729 278
6	114	16	2	72,98	3 729 278
7	119	16	2	72,98	3 729 278
8	122	17	2	72,98	3 729 278
9	141	19	1	55,41	2 864 697
10	151	20	2	72,98	3 729 278

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости прав требования из Договора № СО-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на жилые помещения, общей проектной площадью 608,20 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

36 428 199

(Тридцать шесть миллионов четыреста двадцать восемь тысяч сто девяносто девять) рублей,

В том числе:

№ п/п	Проектный номер Объектов долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Проектная общая площадь с учетом балкона/лоджии, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	2	2	2	62,38	72,98	3 729 278
2	7	2	2	62,38	72,98	3 729 278
3	90	13	2	62,38	72,98	3 729 278
4	98	14	2	62,38	72,98	3 729 278
5	111	15	2	62,38	72,98	3 729 278
6	114	16	2	62,38	72,98	3 729 278
7	119	16	2	62,38	72,98	3 729 278
8	122	17	2	62,38	72,98	3 729 278
9	141	19	1	46,78	55,41	2 864 697
10	151	20	2	62,38	72,98	3 729 278

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

Е. А. Зверева

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».

2. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОПИСАНИЕ КЛАССОВ КАЧЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ

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

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

Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества				
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности		
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс	
(факультативн. признак)	отделка	улучшенная отделка	улучшенная отделка "под ключ"	авторским дизайн-проектом, с применением эксклюзивных отделочных материалов) или без отделки (полная подготовка под чистовую отделку и шумоизоляция, включая в т.ч. заведение всех инженерных сетей поквартирно)	
Общая площадь квартир, кв. м (отсекающий признак между классами)	1-комн.	от 28	от 34 (возможно квартира-студия от 28)	от 45	студии – от 60
	2-комн.	от 44	от 50	от 65	от 80
	3-комн.	от 56	от 65	от 85	от 120
	4-комн.	от 70	от 85	от 120	от 250
	5-комн.	от 84	от 100	от 150	от 350
Площадь кухни, кв. м (отсекающий признак между классами)	до 8. Возможно кухня-ниша.	от 8	от 12	от 20	
Характеристика входных групп и дверных блоков (вход в квартиру) (факультативный признак)	Нет требований	Металлические двери с домофоном в подъездах, помещение для консьержа, металлические входные двери квартир	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, помещение для консьержа, металлические сейф-двери, с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запираением в квартирах	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, надежная замковая группа (секретность, броненакладки). Встроенные видеоглазки. Холл, ресепшн. Металлические сейф-двери с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запираением в квартирах	
Инженерное обеспечение (отсекающий признак между группами)	Энергоснабжение - 10 КВт на квартиру, однофазное. Отопление – центральное.	Энергоснабжение - 10 КВт на квартиру, однофазное. Отопление – центральное, радиаторы или конвекторы с терморегулятором.	Энергоснабжение - свыше 10 КВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль (или шахты для наружных блоков сплит-систем), возм. внешние сплит-системы, дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Отопление автономное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты скоростные, импортного или совместного пр-ва, с индивидуальной отделкой кабин. Современные слаботочные и коммуникационные сети. Биметаллические радиаторы, импортные с терморегулятором. Предусмотрены места для кондиционеров, дренажная система.	Энергоснабжение - свыше 10 КВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль в каждой квартире, с очисткой воздуха, пароувлажнением, поддержанием заданной температуры (летом - охлаждение, зимой - нагрев). Дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Комплексная 5-ступенчатая система фильтрации. Качество воды сертифицировано на уровне питьевой. Отопление автономное (котельная) /смешанное или воздушно-конвекторное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты от ведущих мировых производителей, скоростные, индивидуальная отделка в соответствии с авторским дизайн-проектом всего комплекса. Современные слаботочные и коммуникационные сети, монтажная коробка в квартире. HD –телевидение, спутниковое, кабельное, Интернет-телефония. Импортные конвекторы, поддерживающие внутренний микроклимат помещения с помощью фэнкойлов/блоков индивидуального комфорта. Система учета - поквартирный дистанционный учет всех энергоресурсов с выводом на единый пункт диспетчерского	

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

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

Однокомнатные квартиры<http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/>

www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

8 800 100-66-00
График работы горячей линии
пн - пт: 9:00 - 18:00, сб - вс: выходные
Звонок бесплатный по всей территории РФ

ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО ЮГРЫ

Поиск

Главная > Каталог недвижимости > ЖК «4 сезона», г. Сургут

ЖК «4 сезона», г. Сургут



Характеристики

Город: Сургут
Улица: пер. 39
Этажность: 23
Материал стен: газобетонные блоки, квартал без перегородок, вентилируемый фасад
Потолок: 2,75 м
Срок сдачи:
Лето (9 дом) – сдан
Весна (6 дом) – III квартал 2016 г.
Осень (8 дом) – III квартал 2017 г.
Зима (7 дом) – III квартал 2017 г.

Дополнительная информация

Скидки 50 % – на паркинг
Скидки учителям и врачам
Скидки при приобретении

Описание жилого комплекса

В шаговой доступности школы № 20, 29, детские сады № 22 «Сказка», «Минута», спортивные комплексы, бассейны, Сургутский музыкально-драматический театр

Кол-во комнат в квартирах	Проектом предусмотрены 1, 2, 3-х комнатные квартиры
Высота потолков	2,75 м
Окна	из ПВХ профилей с двухкамерным стеклопакетом с пятикамерным профилем
Входные двери	двери металлические с полимерным покрытием, утепленные, предусмотрена установка самозакрывающегося устройства и с уплотнением в притворе

Об агентстве

[Акция «300 000 рублей на новоселье»](#)

[Государственная жилищная программа](#)

[Единые списки участников](#)

[Юридическим лицам](#)

[Новости](#)

[Часто задаваемые вопросы](#)

[Клиенту на заметку](#)

[СМИ о нас](#)

[Вакансии](#)

[Контакты](#)

**НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ КВАРТИР
В ИПОТЕЧНОМ АГЕНТСТВЕ ЮГРЫ**

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

1.

www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

Квартиры в наличии

Выберите социю (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23		4,986 млн			
	3,861 млн	5,683 млн	7,201 млн		
22	3,861 млн	5,771 млн	7,056 млн		
		4,968 млн			
21		5,771 млн			
	3,861 млн	4,968 млн	7,056 млн		
20	3,861 млн	4,986 млн	7,201 млн		
		5,683 млн			
19	3,861 млн	5,683 млн	7,201 млн		
		4,986 млн			
18	3,861 млн	5,683 млн	7,201 млн		
		4,986 млн			

Ваш выбор

Стоимость	3 732 150 рублей
Общая площадь	53.70 м²
Площадь кухни	8 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей



[Увеличить изображение](#)

[Задать вопрос специалисту](#)

[Оставить свой отзыв или внести предложение](#)

[Подписаться на рассылку](#)

**Больше информации по квартирам
здесь**

2.

Выберите секцию (подъезд) 1:

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23	3,861 млн.	4,396 млн.	7,201 млн.		
22	3,861 млн.	4,396 млн.	7,201 млн.		
21	3,904 млн.	4,903 млн.	7,108 млн.		
20	3,732 млн.	4,631 млн.	7,014 млн.		
19	3,732 млн.	4,631 млн.	7,014 млн.		
18	3,732 млн.	4,631 млн.	7,014 млн.		

Ваш выбор

Стоимость	3 732 150 рублей
Общая площадь	53.70 м ²
Площадь кухни	8 м ²
Стоимость за кв.м.	0 рублей



Увеличить изображение

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам
здесь

3.

Выберите секцию (подъезд) 1:

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23	3,861 млн.	4,396 млн.	7,201 млн.		
22	3,861 млн.	4,396 млн.	7,201 млн.		
21	3,904 млн.	4,903 млн.	7,108 млн.		
20	3,732 млн.	4,631 млн.	7,014 млн.		
19	3,732 млн.	4,631 млн.	7,014 млн.		
18	3,732 млн.	4,631 млн.	7,014 млн.		

Ваш выбор

Стоимость	3 732 150 рублей
Общая площадь	53.70 м ²
Площадь кухни	8 м ²
Стоимость за кв.м.	0 рублей



Увеличить изображение

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам
здесь

4.

www.ipoteka.su/catalog/75/

Сервисы | ПОЧТА | Коммерческая недви. | Продаются трекинг

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23	3,861 млн.	4,986 млн.	7,201 млн.		
22	3,861 млн.	4,986 млн.	7,201 млн.		
21	3,904 млн.	4,903 млн.	7,108 млн.		
20	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
19	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
18	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		

Ваш выбор

Стоимость	3 732 150 рублей
Общая площадь	53.70 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей

Увеличить изображение

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам
здесь

5.

www.ipoteka.su/catalog/75/

Сервисы | ПОЧТА | Коммерческая недви. | Продаются трекинг

Квартиры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23	3,861 млн.	4,986 млн.	7,201 млн.		
22	3,861 млн.	4,986 млн.	7,201 млн.		
21	3,904 млн.	4,903 млн.	7,108 млн.		
20	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
19	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
18	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		

Ваш выбор

Стоимость	3 732 150 рублей
Общая площадь	53.70 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей

Увеличить изображение

Задать вопрос специалисту
Оставить свой отзыв или внести предложение

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам
здесь

6.

www.iprotekka.ru/catalog/75/

Сервисы | ПОЧТА | Коммерческая недви. | Продаются трейдеры

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
19	3,732 млн.	5,739 млн.	6,901 млн.		
	3,732 млн.	4,748 млн.	6,901 млн.		
	3,732 млн.	5,660 млн.	7,014 млн.		
	3,732 млн.	4,831 млн.			
18		4,831 млн.	7,014 млн.		
	3,732 млн.	5,739 млн.	6,901 млн.		
		4,748 млн.			
17		4,831 млн.	7,014 млн.		
		5,739 млн.	6,901 млн.		
		5,660 млн.			
16	3,732 млн.	5,739 млн.	6,901 млн.		
	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
		4,887 млн.			
15	3,775 млн.	5,781 млн.	7,077 млн.		
	3,775 млн.	5,694 млн.	6,953 млн.		
		4,783 млн.			
14		4,783 млн.			
	3,775 млн.	5,781 млн.	7,077 млн.		
		5,694 млн.			
		5,781 млн.			
13	3,775 млн.	5,694 млн.	6,953 млн.		
	3,775 млн.	4,783 млн.	7,077 млн.		

Квартиры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23	3,851 млн.	6,003 млн.	7,201 млн.		
	3,851 млн.	6,171 млн.	7,056 млн.		
		4,868 млн.			
22		5,771 млн.			
	3,851 млн.	4,858 млн.	7,056 млн.		
	3,851 млн.	4,996 млн.	7,201 млн.		
		5,883 млн.			
		5,813 млн.			
21	3,904 млн.	4,903 млн.	7,108 млн.		
	3,904 млн.	5,035 млн.	7,263 млн.		
		5,826 млн.			
20	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
	3,732 млн.	5,739 млн.	6,901 млн.		
		4,748 млн.			
19	3,732 млн.	5,660 млн.	7,014 млн.		
	3,732 млн.	4,831 млн.			
		4,831 млн.	7,014 млн.		
18	3,732 млн.	5,739 млн.	6,901 млн.		
		4,748 млн.			

Ваш выбор

Стоимость	3 732 150 рублей
Общая площадь	53.70 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей

Увеличить изображение

Оставить свой отзыв или внести предложения

[Подписаться на рассылку](#)

Больше информации по квартирам
здесь

7.

www.iproteknaagra.ru/catalog/75/

Сервисы | ПОЧТА | Коммерческая недви. | Продается трейком

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
18	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
17	3,732 млн.	4,831 млн.	6,901 млн.		
16	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
15	3,775 млн.	4,887 млн.	7,077 млн.		
14	3,775 млн.	4,887 млн.	7,077 млн.		
13	3,775 млн.	4,887 млн.	7,077 млн.		
12	3,818 млн.	4,936 млн.	7,005 млн.		

Квартиры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23	3,861 млн.	4,986 млн.	7,201 млн.		
22	3,861 млн.	4,986 млн.	7,201 млн.		
21	3,904 млн.	4,903 млн.	7,108 млн.		
20	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
19	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
18	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		

Ваш выбор

Стоимость	3 732 150 рублей
Общая площадь	53.70 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей

увеличить изображение

Оставить свой отзыв или внести предложения

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам
здесь

8.

www.iprotekka.ru/catalog/75/

Сервисы | ПОЧТА | Коммерческая недви. | Продается трейком

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
18	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
17	3,732 млн.	4,831 млн.	6,901 млн.		
16	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
15	3,775 млн.	5,781 млн.	7,077 млн.		
14	3,775 млн.	5,781 млн.	7,077 млн.		
13	3,775 млн.	5,781 млн.	7,077 млн.		
12	3,818 млн.	4,906 млн.	7,005 млн.		

Квартиры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23	3,861 млн.	4,968 млн.	7,201 млн.		
22	3,861 млн.	4,968 млн.	7,201 млн.		
21	3,904 млн.	4,903 млн.	7,108 млн.		
20	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
19	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
18	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		

Ваш выбор

Стоимость	3 775 110 рублей
Общая площадь	53.70 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей

увеличить изображение

Оставить свой отзыв или внести предложения

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам
здесь

9.

www.ipoteka.ru/catalog/75/

Сервисы | ПОЧТА | Коммерческая недви. | Продается трейдер

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
19	4,936 млн.	5,660 млн.	7,014 млн.		
	3,732 млн.	4,831 млн.			
18		4,831 млн.	7,014 млн.		
	3,732 млн.	5,739 млн.	6,901 млн.		
		4,748 млн.			
17		4,831 млн.	7,014 млн.		
		5,739 млн.	6,901 млн.		
		5,660 млн.			
16	3,732 млн.	5,739 млн.	6,901 млн.		
	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
		4,887 млн.			
15	3,775 млн.	5,781 млн.	7,077 млн.		
	3,775 млн.	5,654 млн.	6,953 млн.		
		4,783 млн.			
14	3,775 млн.	4,887 млн.	7,077 млн.		
		5,781 млн.			
		5,694 млн.			
		5,781 млн.			
13	3,775 млн.	5,654 млн.	6,953 млн.		
	3,775 млн.	4,783 млн.	7,077 млн.		
		4,887 млн.			
		5,737 млн.			

E-mail: center@ipotekau.ru

Квартиры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23	3,861 млн.	4,986 млн.	7,201 млн.		
	3,861 млн.	5,771 млн.	7,058 млн.		
		4,868 млн.			
22	3,861 млн.	4,868 млн.	7,058 млн.		
	3,861 млн.	4,986 млн.	7,201 млн.		
		5,693 млн.			
		5,813 млн.			
21	3,904 млн.	4,903 млн.	7,108 млн.		
	3,904 млн.	5,035 млн.	7,263 млн.		
		5,306 млн.			
20	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
	3,732 млн.	5,738 млн.	6,901 млн.		
19	1,732 млн.	4,748 млн.	6,901 млн.		
	1,732 млн.	5,660 млн.	7,014 млн.		
	1,732 млн.	4,831 млн.			

Ваш выбор

Стоимость	3 775 110 рублей
Общая площадь	63.70 м²
Площадь кухни	9 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей



Увеличить изображение

Мы:

Задать вопрос специалисту
Оставить свой отзыв или внести предложения

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам здесь

10.

www.iprotekna.ru/catalog/75/

Сервисы | ПОЧТА | Коммерческая недви. | Продается трейком

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
18	4,748 млн.	4,748 млн.	6,901 млн.		
17	4,831 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
16	3,732 млн.	3,732 млн.	6,901 млн.		
15	3,775 млн.	3,775 млн.	6,901 млн.		
14	3,775 млн.	3,775 млн.	6,901 млн.		
13	3,775 млн.	3,775 млн.	6,901 млн.		
12	3,818 млн.	3,818 млн.	6,901 млн.		
11					

Квартиры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23	3,861 млн.	3,861 млн.	7,056 млн.		
22	3,861 млн.	3,861 млн.	7,056 млн.		
21	3,904 млн.	3,904 млн.	7,109 млн.		
20	3,732 млн.	3,732 млн.	7,014 млн.		
19	3,732 млн.	3,732 млн.	7,014 млн.		
18	3,732 млн.	3,732 млн.	7,014 млн.		

Ваш выбор

Стоимость	3 775 110 рублей
Общая площадь	63.70 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей

Увеличить изображение

Задать вопрос специалисту

Оставить свой отзыв или внести предложение

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам здесь

11.

www.ipoteka.azna.ru/catalog/75/

Сервисы | ПОЧТА | Коммерческая недви. | Продается трейком

	млн	млн	млн
14	3,775	4,783	7,077
	млн	млн	млн
	5,781	4,887	
	млн	млн	
	5,654		
	млн		
13	3,775	5,694	6,863
	млн	млн	млн
	3,775	4,783	7,077
	млн	млн	млн
		4,887	
		млн	
12	3,818	5,717	7,005
	млн	млн	млн
	3,818	4,936	7,139
	млн	млн	млн
		5,832	
		млн	
11			
10	3,818	4,936	7,139
	млн	млн	млн
	3,818	5,832	
	млн	млн	
9			
8		4,936	
		млн	
		5,832	
		млн	
		5,737	
		млн	
7	3,861	5,863	7,201
	млн	млн	млн
		5,771	7,056
		млн	млн
		4,968	
		млн	

Квартиры в наличии

Выберите соотношение (лодье/зд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23		4,986			
		млн			
	3,861	5,863	7,201		
	млн	млн	млн		
	3,861	5,771	7,056		
	млн	млн	млн		
		4,968			
		млн			
22		5,771			
		млн			
	3,861	4,968	7,201		
	млн	млн	млн		
		5,863			
		млн			
		5,813			
		млн			
21	3,904	4,903	7,108		
	млн	млн	млн		
	3,904	5,036	7,263		
	млн	млн	млн		
		5,306			
		млн			
20	3,732	4,831	7,014		
	млн	млн	млн		
	3,732	5,738	6,901		
	млн	млн	млн		
19		4,748			
		млн			
	3,732	5,860	6,901		
	млн	млн	млн		
	3,732	4,831	7,014		
	млн	млн	млн		
18		4,631			
		млн			
	3,732	5,738	7,014		
	млн	млн	млн		
			6,901		
			млн		

Ваш выбор

Стоимость	3 775 110 рублей
Общая площадь	53.70 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей

Увеличить изображение

Задать вопрос специалисту

Оставить свой отзыв или внести предложения

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам

здесь

12.

www.ipoteka.azna.ru/catalog/75/

Сервисы: ПОЧТА Коммерческая мед. Продается трейком

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
15	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
		4,887 млн.			
	3,775 млн.	5,781 млн.	7,077 млн.		
	3,775 млн.	5,884 млн.	6,953 млн.		
		4,783 млн.			
14		4,783 млн.			
		4,887 млн.			
	3,775 млн.	5,781 млн.	7,077 млн.		
		5,884 млн.			
		5,781 млн.			
13	3,775 млн.	5,884 млн.	6,953 млн.		
	3,775 млн.	4,783 млн.	7,077 млн.		
		4,887 млн.			
		5,737 млн.			
12	3,818 млн.	4,936 млн.	7,006 млн.		
	3,818 млн.	4,936 млн.	7,138 млн.		
		5,832 млн.			
11					
10	3,818 млн.	4,936 млн.	7,138 млн.		
	3,818 млн.	5,832 млн.			
9					
8		4,936 млн.			
		5,832 млн.			
		5,737 млн.			

Квартиры в наличии

Выберите соотношение (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23		4,986 млн.			
	3,861 млн.	5,683 млн.	7,201 млн.		
	3,861 млн.	5,771 млн.	7,056 млн.		
		4,968 млн.			
		5,771 млн.			
22	3,861 млн.	4,958 млн.	7,056 млн.		
	3,861 млн.	4,986 млн.	7,201 млн.		
		5,683 млн.			
		5,813 млн.			
21	3,904 млн.	4,903 млн.	7,108 млн.		
	3,904 млн.	5,035 млн.	7,263 млн.		
		5,326 млн.			
20	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
	3,732 млн.	5,738 млн.	6,901 млн.		
		4,748 млн.			
19	3,732 млн.	4,831 млн.	6,901 млн.		
	3,732 млн.	5,680 млн.	7,014 млн.		
		4,831 млн.			
		4,611 млн.			
18	3,732 млн.	5,738 млн.	7,014 млн.		
		5,681 млн.			

Ваш выбор

Стоимость	3 775 110 рублей
Общая площадь	53.70 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей

Увеличить изображение

Задать вопрос специалисту

Оставить свой отзыв или внести предложения

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам

здесь

13.

www.ipoteka.su/cataling/75/

Сервисы: ПОЧТА Коммерческая меди Промышленность

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
15	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
		4,887 млн.			
	3,775 млн.	5,781 млн.	7,077 млн.		
	3,775 млн.	5,884 млн.	6,953 млн.		
		4,783 млн.			
14		4,783 млн.			
		4,887 млн.			
	3,775 млн.	5,781 млн.	7,077 млн.		
		5,884 млн.			
		5,781 млн.			
13	3,775 млн.	5,884 млн.	6,953 млн.		
	3,775 млн.	4,783 млн.	7,077 млн.		
		4,887 млн.			
		5,737 млн.			
12	3,818 млн.	4,936 млн.	7,006 млн.		
	3,818 млн.	4,936 млн.	7,138 млн.		
		5,832 млн.			
11					
10	3,818 млн.	4,936 млн.	7,138 млн.		
	3,818 млн.	5,832 млн.			
9					
8		4,936 млн.			
		5,832 млн.			
		5,737 млн.			

Квартиры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23		4,986 млн.			
	3,861 млн.	5,883 млн.	7,201 млн.		
	3,861 млн.	5,771 млн.	7,056 млн.		
		4,958 млн.			
		5,771 млн.			
22		4,868 млн.			
	3,861 млн.	4,986 млн.	7,201 млн.		
		5,883 млн.			
		5,813 млн.			
21	3,904 млн.	4,903 млн.	7,109 млн.		
	3,904 млн.	5,035 млн.	7,263 млн.		
		5,926 млн.			
20	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
	3,732 млн.	5,739 млн.	6,901 млн.		
		4,748 млн.			
	3,732 млн.	5,660 млн.	6,901 млн.		
	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
		4,831 млн.			
19					
		4,831 млн.			
18	3,732 млн.	5,739 млн.	6,901 млн.		

Ваш выбор

Стоимость	3 818 070 рублей
Общая площадь	63.70 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей

Увеличить изображение

Задать вопрос специалисту

Оставить свой отзыв или внести предложение

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам здесь

14.

www.poteka.ru/catalog/75/

Сервисы | ПОЧТА | Коммерческая мед. | Продается трекон

16	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн		
		4,887 млн			
15	3,775 млн	5,781 млн	7,077 млн		
	3,775 млн	5,694 млн	6,953 млн		
		4,783 млн			
14		4,783 млн			
	3,775 млн	5,781 млн	7,077 млн		
		5,694 млн			
		5,781 млн			
13	3,775 млн	5,694 млн	6,953 млн		
	3,775 млн	4,783 млн	7,077 млн		
		4,887 млн			
12	3,818 млн	5,737 млн	7,005 млн		
	3,818 млн	4,936 млн	7,139 млн		
		5,832 млн			
11					
10	3,818 млн	4,936 млн	7,139 млн		
	3,818 млн	5,832 млн			
9					
8		4,936 млн			
		5,832 млн			
		5,737 млн			

Евгения Суевалова, тел. 8 922 420-42-22

E-mail: center@poteka.ru

Квартиры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
20		4,986 млн			
	3,861 млн	5,883 млн	7,201 млн		
	3,861 млн	5,771 млн	7,055 млн		
		4,888 млн			
		5,771 млн			
22		4,868 млн	7,056 млн		
	3,861 млн	4,986 млн	7,201 млн		
		5,883 млн			
		5,813 млн			
21	3,904 млн	4,903 млн	7,100 млн		
	3,904 млн	5,035 млн	7,263 млн		
		5,505 млн			
20	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн		
	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		
	3,732 млн	4,740 млн	6,901 млн		

Ваш выбор

Стоимость	3 818 070 рублей
Общая площадь	53.70 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей

Увеличить изображение

Мы: [В](#) [т](#) [е](#) [ф](#)

[Задать вопрос специалисту](#)
[Оставить свой отзыв или внести предложение](#)

[Подписаться на рассылку](#)

Больше информации по квартирам здесь

<https://www.sifto.ru/poteka.ru>

15.

www.iprotekna.ru/catalog/75/

Сервисы | ПОЧТА | Коммерческая недви. | Продается трейком

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
9		4,336 млн.			
8		5,832 млн.			
		5,737 млн.			
		4,986 млн.			
7	3,861 млн.	5,883 млн.	7,201 млн.		
		5,771 млн.	7,056 млн.		
		4,868 млн.			
		5,883 млн.			
6		5,771 млн.			
		4,868 млн.			
		4,986 млн.			
5		5,091 млн.			
		5,677 млн.	7,315 млн.		
4	3,947 млн.	5,847 млн.	7,159 млн.		
		4,945 млн.			
3		4,986 млн.			
	3,861 млн.	5,883 млн.	7,201 млн.		
2	3,861 млн.	5,771 млн.	7,056 млн.		
		4,868 млн.			
1					

Квартиры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23	3,861 млн.	4,336 млн.	5,883 млн.	7,201 млн.	
	3,861 млн.	5,771 млн.	7,056 млн.		
		4,986 млн.			
		5,771 млн.			
22	3,861 млн.	4,868 млн.	7,056 млн.		
	3,861 млн.	4,986 млн.	7,201 млн.		
		5,883 млн.			
		5,813 млн.			
21	3,904 млн.	4,903 млн.	7,108 млн.		
	3,904 млн.	5,035 млн.	7,263 млн.		
		5,926 млн.			
20	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
	3,732 млн.	5,739 млн.	6,901 млн.		
19	3,732 млн.	4,748 млн.	6,901 млн.		
	3,732 млн.	5,650 млн.	7,014 млн.		
		4,831 млн.			
	3,732 млн.	5,739 млн.	7,014 млн.		

Ваш выбор:

Стоимость	3 946 960 рублей
Общая площадь	63.70 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей

Увеличить изображение

Задать вопрос специалисту
Оставить свой отзыв или внести предложение

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам
здесь

Двухкомнатные квартиры<http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/>

ЖК «4 сезона», г. Сургут

Характеристики

- Город: Сургут
- Улицы: мкр. 39
- Этажность: 23
- Материал стен: пенобетонные блоки, квартира без перегородок, вентилируемый фасад
- Полоток: 2,75 м
- Срок сдачи:
 - Лето (8 дом) – сдан
 - Весна (6 дом) – III квартал 2016 г.
 - Осень (8 дом) – III квартал 2017 г.
 - Зима (7 дом) – III квартал 2017 г.

Дополнительная информация

- Скидки 50 % – на паркинг
- Скидки учителям и врачам
- Скидки при приобретении

Описание жилого комплекса

В шаговой доступности школы № 20, 29, детские сады № 22 «Сказка», «Мишутка», спортивные комплексы, бассейны, Сургутский музыкально-драматический театр.

Кол-во комнат в квартирах	Проектом предусмотрены 1, 2, 3-х комнатные квартиры
Высота потолков	2,75 м
Окна	из ПВХ профилей с двухкамерным стеклопакетом с пятикамерным профилем
Входные двери	двери металлические с полимерным покрытием, утепленные, предусмотрена установка самозакрывающегося устройства и с уплотнением в притворах

ОБ агентстве

- [Акция «300 000 рублей на новоселье»](#)
- [Государственная жилищная программа](#)
- [Единые списки участников](#)
- [Юридическим лицам](#)
- [Новости](#)
- [Часто задаваемые вопросы](#)
- [Клиенту на заметку](#)
- [СМИ о нас](#)
- [Вакансии](#)
- [Контакты](#)

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ КВАРТИР В ИПОТЕЧНОМ АГЕНТСТВЕ ЮГРЫ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

1.

Квартиры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23		4,986 млн			
	3,861 млн	5,883 млн	7,201 млн		
	3,861 млн	5,771 млн	7,056 млн		
		4,968 млн			
		5,771 млн			
22		4,960 млн			
	3,861 млн	4,960 млн	7,056 млн		
	3,861 млн	4,986 млн	7,201 млн		
		5,883 млн			
		5,813 млн			
21		4,903 млн	7,108 млн		
	3,904 млн	5,036 млн	7,263 млн		
		5,328 млн			
20		4,811 млн	7,014 млн		
	3,732 млн	5,738 млн	6,901 млн		
		4,748 млн			
19		5,880 млн	6,901 млн		
	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн		
		4,611 млн			
18		5,738 млн	7,014 млн		
	3,732 млн		6,901 млн		

Ваш выбор

Стоимость	4 867 528 рублей
Общая площадь	70.34 м²
Площадь кухни	8 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей



[Увеличить изображение](#)

Задать вопрос специалисту

Оставить свой отзыв или внести предложение

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам здесь

2.

Каталог недвижимости Ж СД Сейф - Плата Макс Ж

www.protekaugra.ru/catalog/75/

Сервисы ПОЧТА Коммерческая недви Продается трейком

Квартиры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23		4,985 млн.			
	3,851 млн.	5,683 млн.	7,201 млн.		
	3,851 млн.	5,771 млн.	7,056 млн.		
22		4,985 млн.			
	3,851 млн.	4,985 млн.	7,201 млн.		
	3,851 млн.	4,985 млн.	7,201 млн.		
21		4,985 млн.			
	3,851 млн.	4,985 млн.	7,201 млн.		
	3,851 млн.	4,985 млн.	7,201 млн.		
20		4,985 млн.			
	3,851 млн.	4,985 млн.	7,201 млн.		
	3,851 млн.	4,985 млн.	7,201 млн.		
19		4,985 млн.			
	3,851 млн.	4,985 млн.	7,201 млн.		
	3,851 млн.	4,985 млн.	7,201 млн.		

Ваш выбор

Стоимость	4 985 620 рублей
Общая площадь	70.22 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей



увеличить изображение

Задать вопрос специалисту

Оставить свой отзыв или внести предложение

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам
здесь

www.protekaugra.ru/UPLOAD/2015/01/04/2_17374_1200_0.jpg

3.

Каталог недвижимости Ж СД Сейф - Плата Макс Ж

www.protekaugra.ru/catalog/75/

Сервисы ПОЧТА Коммерческая недви Продается трейком

Квартиры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23		4,985 млн.			
	3,851 млн.	5,683 млн.	7,201 млн.		
	3,851 млн.	5,771 млн.	7,056 млн.		
22		4,985 млн.			
	3,851 млн.	4,985 млн.	7,201 млн.		
	3,851 млн.	4,985 млн.	7,201 млн.		
21		4,985 млн.			
	3,851 млн.	4,985 млн.	7,201 млн.		
	3,851 млн.	4,985 млн.	7,201 млн.		
20		4,985 млн.			
	3,851 млн.	4,985 млн.	7,201 млн.		
	3,851 млн.	4,985 млн.	7,201 млн.		
19		4,985 млн.			
	3,851 млн.	4,985 млн.	7,201 млн.		
	3,851 млн.	4,985 млн.	7,201 млн.		

Ваш выбор

Стоимость	5 883 384 рублей
Общая площадь	85.00 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей



увеличить изображение

Задать вопрос специалисту

Оставить свой отзыв или внести предложение

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам
здесь

www.protekaugra.ru/UPLOAD/2015/01/04/2_2668_1200_0.jpg

4.

Каталог недвижимости Ж ЦОСейф - Поиск Матри Ж

www.protykaagra.ru/catalog/75/ Сервисы ПЧТА Коммерческая нед. Продается трейком

Квартиры в наличии

Выберите соотношение (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23		4,986 млн.			
	3,861 млн.	5,683 млн.	7,201 млн.		
	3,861 млн.	5,771 млн.	7,056 млн.		
22		4,986 млн.			
	3,861 млн.	5,683 млн.	7,201 млн.		
	3,861 млн.	5,771 млн.	7,056 млн.		
21		4,986 млн.			
	3,861 млн.	5,683 млн.	7,201 млн.		
	3,861 млн.	5,771 млн.	7,056 млн.		
20		4,986 млн.			
	3,861 млн.	5,683 млн.	7,201 млн.		
	3,861 млн.	5,771 млн.	7,056 млн.		
19		4,986 млн.			
	3,861 млн.	5,683 млн.	7,201 млн.		
	3,861 млн.	5,771 млн.	7,056 млн.		
18		4,986 млн.			
	3,861 млн.	5,683 млн.	7,201 млн.		
	3,861 млн.	5,771 млн.	7,056 млн.		

Ваш выбор

Стоимость	5 813 316 рублей
Общая площадь	84.99 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей



увеличить изображение

Задать вопрос специалисту

Оставить свой отзыв или внести предложение

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам

здесь

5,

Каталог недвижимости Ж ЦОСейф - Поиск Матри Ж

www.protykaagra.ru/catalog/75/ Сервисы ПЧТА Коммерческая нед. Продается трейком

Квартиры в наличии

Выберите соотношение (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23		4,986 млн.			
	3,861 млн.	5,683 млн.	7,201 млн.		
	3,861 млн.	5,771 млн.	7,056 млн.		
22		4,986 млн.			
	3,861 млн.	5,683 млн.	7,201 млн.		
	3,861 млн.	5,771 млн.	7,056 млн.		
21		4,986 млн.			
	3,861 млн.	5,683 млн.	7,201 млн.		
	3,861 млн.	5,771 млн.	7,056 млн.		
20		4,986 млн.			
	3,861 млн.	5,683 млн.	7,201 млн.		
	3,861 млн.	5,771 млн.	7,056 млн.		
19		4,986 млн.			
	3,861 млн.	5,683 млн.	7,201 млн.		
	3,861 млн.	5,771 млн.	7,056 млн.		
18		4,986 млн.			
	3,861 млн.	5,683 млн.	7,201 млн.		
	3,861 млн.	5,771 млн.	7,056 млн.		

Ваш выбор

Стоимость	4 902 698 рублей
Общая площадь	70.34 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей



увеличить изображение

Задать вопрос специалисту

Оставить свой отзыв или внести предложение

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам

здесь

6.

Каталог недвижимости Ж СД.Сейф - Плата Магн. Ж

www.proteka.sgra.ru/catalog/75/

Сервисы ПОЧТА Коммерческая недви. Продается трейком

Квартиры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23		4,986 млн.			
	3,861 млн.	5,063 млн.	7,201 млн.		
	3,061 млн.	5,771 млн.	7,056 млн.		
22		4,986 млн.			
	3,861 млн.	4,986 млн.	7,056 млн.		
	3,061 млн.	4,986 млн.	7,201 млн.		
21		5,063 млн.			
	3,904 млн.	4,903 млн.	7,108 млн.		
	3,904 млн.	5,036 млн.	7,263 млн.		
20		5,063 млн.			
	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
	3,732 млн.	5,739 млн.	6,901 млн.		
19		4,748 млн.			
	3,732 млн.	5,660 млн.	6,901 млн.		
	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
18		4,831 млн.			
	3,732 млн.	5,739 млн.	7,014 млн.		
			6,901 млн.		

Ваш выбор

Стоимость	5 034 774 рублей
Общая площадь	70.22 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей



увеличить изображение

Задать вопрос специалисту

Оставить свой отзыв или внести предложения

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам
здесь

7.

Каталог недвижимости Ж СД.Сейф - Плата Магн. Ж

www.proteka.sgra.ru/catalog/75/

Сервисы ПОЧТА Коммерческая недви. Продается трейком

Квартиры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23		4,986 млн.			
	3,861 млн.	5,063 млн.	7,201 млн.		
	3,061 млн.	5,771 млн.	7,056 млн.		
22		4,986 млн.			
	3,861 млн.	4,986 млн.	7,056 млн.		
	3,061 млн.	4,986 млн.	7,201 млн.		
21		5,063 млн.			
	3,904 млн.	4,903 млн.	7,108 млн.		
	3,904 млн.	5,036 млн.	7,263 млн.		
20		5,063 млн.			
	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
	3,732 млн.	5,739 млн.	6,901 млн.		
19		4,748 млн.			
	3,732 млн.	5,660 млн.	6,901 млн.		
	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
18		4,831 млн.			
	3,732 млн.	5,739 млн.	7,014 млн.		
			6,901 млн.		

Ваш выбор

Стоимость	5 925 854 рублей
Общая площадь	85.00 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей



увеличить изображение

Оставить свой отзыв или внести предложения

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам
здесь

8.

Каталог недвижимости Ж М. Селю - Писка Мелл. Ж

www.potika.ogra.ru/catalog/75/

Сервисы ПОЧТА Коммерческая недви Продажа трейдин

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
21	3,061 млн	4,986 млн	7,201 млн		
	3,861 млн	5,883 млн	7,056 млн		
		4,956 млн			
22		5,771 млн			
	3,061 млн	4,808 млн	7,056 млн		
	3,061 млн	4,986 млн	7,201 млн		
23		5,883 млн			
		5,813 млн			
	3,904 млн	4,903 млн	7,100 млн		
20	3,904 млн	5,036 млн	7,283 млн		
		5,808 млн			
	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн		
19	3,732 млн	5,730 млн	6,901 млн		
		4,748 млн			
	3,732 млн	5,660 млн	6,901 млн		
18	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн		
		4,831 млн	7,014 млн		
		5,730 млн	6,901 млн		
17		4,831 млн	7,014 млн		

Стоимость 4 831 136 рублей

Общая площадь 70.22 м²

Площадь кухни 0 м²

Стоимость за кв.м. 0 рублей



увеличить изображение

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам

здесь

9.

Каталог недвижимости Ж СД. Село - Писка Мах. Ж

www.protekaagru.ru/catalog/75/

Сервисы ПЧТА Коммерческая недви Продаются трейком

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
22	3,961 млн	4,968 млн	7,056 млн		
	3,861 млн	4,986 млн	7,201 млн		
		5,883 млн			
		5,813 млн			
21	3,904 млн	4,903 млн	7,108 млн		
	3,904 млн	5,036 млн	7,263 млн		
		5,906 млн			
20	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн		
	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		
		4,748 млн			
19	3,732 млн	5,660 млн	6,901 млн		
	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн		
18		4,831 млн	7,014 млн		
	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		
		4,748 млн			
17		4,831 млн	7,014 млн		
		5,739 млн	6,901 млн		
		5,660 млн			
16	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		
	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн		
		4,987 млн			

Увеличить изображение

информации по квартирам
здесь

Квартыры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
21	3,961 млн	5,883 млн	7,201 млн		
	3,861 млн	5,771 млн	7,056 млн		
		4,968 млн			
22	3,961 млн	4,968 млн	7,056 млн		
	3,861 млн	4,986 млн	7,201 млн		
		5,883 млн			
		5,813 млн			
21	3,904 млн	4,903 млн	7,108 млн		
	3,904 млн	5,036 млн	7,263 млн		
		5,906 млн			
20	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн		
	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		
		4,748 млн			
19	3,732 млн	5,660 млн	6,901 млн		
	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн		
		4,831 млн	7,014 млн		
18	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		
		4,748 млн			

Увеличить изображение

Ваш выбор

Стоимость	4 831 136 рублей
Общая площадь	70.22 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей

Оставить свой отзыв или внести предложение

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам
здесь

10.

Каталог недвижимости Ж СД. Селф - Прода Магн. Ж

www.proteka.su/catalog/75/

Сервисы ПОЧТА Коммерческая недви Продаются трейкеры

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
18	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн		
17	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		
16	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн		
15	3,775 млн	5,781 млн	7,077 млн		
14	3,775 млн	5,781 млн	7,077 млн		
13	3,775 млн	5,781 млн	7,077 млн		

Квартыры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Ваш выбор:

Стоимость	4 807 312 рублей
Общая площадь	70.22 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей

Увеличить изображение

Задать вопрос специалисту
Оставить свой отзыв или внести предложение

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам
здесь

11.

Каталог недвижимости Ж СГ Сейф - Плата Магн Ж

www.proteka.su/catalog/75/

Сервисы ПОЧТА Коммерческая недви Продается трейком

19	3,732 млн	5,950 млн	6,901 млн
	3,732 млн	4,831 млн	
		4,831 млн	
18	3,732 млн	5,730 млн	7,014 млн
		4,740 млн	6,901 млн
		4,831 млн	
17		5,730 млн	7,014 млн
		5,950 млн	6,901 млн
16	3,732 млн	5,730 млн	6,901 млн
	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн
		4,831 млн	
15	3,775 млн	5,781 млн	7,077 млн
	3,775 млн	5,694 млн	6,953 млн
		4,783 млн	
14	3,775 млн	5,781 млн	7,077 млн
		5,694 млн	
		5,781 млн	
13	3,775 млн	5,694 млн	6,953 млн
	3,775 млн	4,783 млн	7,077 млн
		4,831 млн	

Каталог недвижимости Ж СГ Сейф - Плата Магн Ж

www.proteka.su/catalog/75/

Сервисы ПОЧТА Коммерческая недви Продается трейком

Квартиры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23		4,986 млн			
	3,861 млн	5,663 млн	7,201 млн		
	3,861 млн	5,771 млн	7,066 млн		
		4,986 млн			
22		5,771 млн			
	3,861 млн	4,986 млн	7,201 млн		
		5,663 млн			
21	3,904 млн	4,903 млн	7,108 млн		
	3,904 млн	5,036 млн	7,263 млн		
		5,326 млн			
20	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн		
	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		
		4,740 млн			
19	3,732 млн	5,950 млн	7,014 млн		
	3,732 млн	4,831 млн			
		4,831 млн	7,014 млн		
18	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		

Ваш выбор

Стоимость	5 781 360 рублей
Общая площадь	85.00 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей



увеличить изображение

[Задать вопрос специалисту](#)

[Оставить свой отзыв или внести предложения](#)

[Подписаться на рассылку](#)

Больше информации по квартирам
здесь

12.

Каталог недвижимости Ж СД.Сейф - Плата Магн. Ж

www.proteka.su/catalog/75/

Сервисы ПОЧТА Коммерческая недви. Продается трейком

20	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.
	3,732 млн.	5,739 млн.	6,901 млн.
19	3,732 млн.	4,748 млн.	6,901 млн.
	3,732 млн.	5,660 млн.	6,901 млн.
	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.
18		4,831 млн.	7,014 млн.
	3,732 млн.	5,739 млн.	6,901 млн.
		4,748 млн.	
17		4,831 млн.	7,014 млн.
		5,739 млн.	6,901 млн.
		5,660 млн.	
16	3,732 млн.	5,739 млн.	6,901 млн.
	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.
		4,887 млн.	
15	3,775 млн.	5,781 млн.	7,077 млн.
	3,775 млн.	5,694 млн.	6,953 млн.
		4,783 млн.	
14		4,783 млн.	
		4,887 млн.	7,077 млн.
	3,775 млн.	5,781 млн.	
		5,694 млн.	
		5,781 млн.	
	3,775 млн.	5,694 млн.	6,953 млн.

Квартыры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23		4,986 млн.			
	3,861 млн.	5,663 млн.	7,201 млн.		
	3,861 млн.	5,771 млн.	7,066 млн.		
		4,968 млн.			
22		5,771 млн.			
	3,861 млн.	4,968 млн.	7,066 млн.		
	3,861 млн.	4,986 млн.	7,201 млн.		
		5,663 млн.			
		5,813 млн.			
21	3,904 млн.	4,903 млн.	7,108 млн.		
	3,904 млн.	5,036 млн.	7,263 млн.		
		5,326 млн.			
20	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
	3,732 млн.	5,739 млн.	6,901 млн.		
19		4,748 млн.	6,901 млн.		
	3,732 млн.	5,660 млн.	7,014 млн.		
	3,732 млн.	4,831 млн.			
18		4,831 млн.	7,014 млн.		
	3,732 млн.	5,739 млн.	6,901 млн.		

Ваш выбор

Стоимость	4 783 120 рублей
Общая площадь	70.34 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей

увеличить изображение

Задать вопрос специалисту

Оставить свой отзыв или внести предложения

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам
здесь

13.

Каталог недвижимости Ж СТ.Сейф - Плата Магн. Ж

www.proteka.su/catalog/75/

Сервисы ПЧТА Кошмерческая нел Пролелся трекон

19	3,732 млн	5,660 млн	7,014 млн
		4,831 млн	
		4,831 млн	7,014 млн
18	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн
		4,748 млн	
		4,831 млн	7,014 млн
17		5,730 млн	6,901 млн
		5,660 млн	
16	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн
	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн
		4,887 млн	
15	3,775 млн	5,781 млн	7,077 млн
	3,775 млн	5,694 млн	6,953 млн
		4,783 млн	
		4,783 млн	
14	3,775 млн	5,781 млн	7,077 млн
		5,694 млн	
		5,781 млн	
13	3,775 млн	5,694 млн	6,953 млн
	3,775 млн	4,783 млн	7,077 млн
		4,887 млн	
		5,732 млн	

Каталог недвижимости Ж СТ.Сейф - Плата Магн. Ж

www.proteka.su/catalog/75/

Сервисы ПЧТА Кошмерческая нел Пролелся трекон

Квартиры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23		4,986 млн			
	3,861 млн	5,663 млн	7,201 млн		
	3,861 млн	5,771 млн	7,066 млн		
		4,968 млн			
22		5,771 млн			
	3,861 млн	4,968 млн	7,066 млн		
	3,861 млн	4,986 млн	7,201 млн		
		5,683 млн			
		5,813 млн			
21	3,904 млн	4,903 млн	7,108 млн		
	3,904 млн	5,036 млн	7,263 млн		
		5,326 млн			
20	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн		
	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		
		4,748 млн			
19	3,732 млн	5,660 млн	7,014 млн		
	3,732 млн	4,831 млн			
		4,831 млн	7,014 млн		
18	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		

Ваш выбор

Стоимость	4 783 120 рублей
Общая площадь	70.34 м²
Площадь кухни	8 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей

увеличить изображение

Задать вопрос специалисту

Оставить свой отзыв или внести предложения

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам здесь

14.

Каталог недвижимости Ж СТ.Сейф - Плата Магн. Ж

www.proteka.su/catalog/75/

Сервисы ПОЧТА Коммерческая недви. Продается трейком

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
18	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		
		4,748 млн			
		4,831 млн	7,014 млн		
17		5,739 млн	6,901 млн		
		5,660 млн			
16	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		
	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн		
		4,887 млн			
15	3,775 млн	5,781 млн	7,077 млн		
	3,775 млн	5,894 млн	8,953 млн		
		4,783 млн			
		4,783 млн			
14	3,775 млн	5,781 млн	7,077 млн		
		5,694 млн			
		5,781 млн			
13	3,775 млн	5,894 млн	8,953 млн		
	3,775 млн	4,783 млн	7,877 млн		
		4,887 млн			
		5,737 млн			
12	3,818 млн	4,936 млн	7,006 млн		
	3,818 млн	5,832 млн	7,139 млн		
11					

Квартыры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23		4,986 млн			
	3,861 млн	5,663 млн	7,201 млн		
	3,861 млн	5,771 млн	7,956 млн		
		4,968 млн			
		5,771 млн			
22	3,861 млн	4,968 млн	7,056 млн		
	3,861 млн	4,986 млн	7,201 млн		
		5,883 млн			
		5,813 млн			
21	3,904 млн	4,903 млн	7,108 млн		
	3,904 млн	5,036 млн	7,263 млн		
		5,326 млн			
20	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн		
	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		
		4,748 млн			
19	3,732 млн	5,660 млн	6,901 млн		
	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн		
		4,831 млн	7,014 млн		
18	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		

Ваш выбор

Стоимость	4 887 312 рублей
Общая площадь	70.22 м²
Площадь кухни	8 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей

увеличить изображение

Задать вопрос специалисту

Оставить свой отзыв или внести предложения

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам здесь

15.

Каталог недвижимости Ж СД. Селф - Прода МаЛ - Ж

www.potekaugra.ru/catalog/75/

Сервисы ПОЧТА Коммерческая нед. Продается трейком

18	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		
		4,748 млн			
17		4,831 млн	7,014 млн		
		5,739 млн	6,901 млн		
		5,660 млн			
16	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		
	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн		
		4,887 млн			
15	3,775 млн	5,781 млн	7,077 млн		
	3,775 млн	5,894 млн	8,953 млн		
		4,783 млн			
		4,783 млн			
14	3,775 млн	5,781 млн	7,077 млн		
		5,781 млн			
		5,694 млн			
		5,781 млн			
13	3,775 млн	5,894 млн	8,953 млн		
	3,775 млн	4,783 млн	7,077 млн		
		4,887 млн			
		5,737 млн			
12	3,818 млн	4,936 млн	7,006 млн		
	3,818 млн	5,832 млн	7,139 млн		
11					

Евгения Суваилова, тел. 8 922 420-42-22

E-mail: center@potekaugra.ru

Квартиры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23		4,986 млн			
	3,861 млн	5,883 млн	7,201 млн		
	3,861 млн	5,771 млн	7,096 млн		
		4,868 млн			
		5,771 млн			
22		4,986 млн	7,096 млн		
	3,861 млн	4,986 млн	7,201 млн		
		5,883 млн			
		5,813 млн			
21	3,904 млн	4,903 млн	7,108 млн		
	3,904 млн	5,035 млн	7,263 млн		
		5,926 млн			
20	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн		
	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		
	3,732 млн	4,748 млн	6,901 млн		
19	3,732 млн	5,660 млн	7,114 млн		

Ваш выбор

Стоимость	5 781 360 рублей
Общая площадь	85.00 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей



Увеличить изображение

Мы: В Т В Ж Ф

[Задать вопрос специалисту](#)

[Оставить свой отзыв или внести предложения](#)

[Подписаться на рассылку](#)

Больше информации по квартирам здесь

16.

Каталог недвижимости Ж СД Сейф - Плата Макс Ж

www.proteka.sgra.ru/catalog/75/

Сервисы ПОЧТА Коммерческая недви Продаются трейком

17		5,739 млн	6,901 млн	
		5,860 млн		
16	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн	
	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн	
		4,887 млн		
15	3,775 млн	5,781 млн	7,077 млн	
	3,775 млн	5,694 млн	6,953 млн	
		4,783 млн		
14		4,783 млн		
		4,887 млн		
	3,775 млн	5,781 млн	7,077 млн	
		5,654 млн		
13		5,781 млн	6,953 млн	
	3,775 млн	5,694 млн	7,077 млн	
	3,775 млн	4,783 млн		
		4,887 млн		
12	3,818 млн	5,737 млн	7,005 млн	
	3,818 млн	4,936 млн	7,139 млн	
		5,832 млн		
11				
10	3,818 млн	4,936 млн	7,139 млн	
	3,818 млн	5,832 млн		
9				

Каталог недвижимости Ж СД Сейф - Плата Макс Ж

www.proteka.sgra.ru/catalog/75/

Сервисы ПОЧТА Коммерческая недви Продаются трейком

Квартиры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23		4,986 млн			
	3,861 млн	5,663 млн	7,201 млн		
	3,861 млн	5,771 млн	7,066 млн		
		4,960 млн			
22		5,771 млн			
	3,861 млн	4,960 млн	7,066 млн		
	3,861 млн	4,986 млн	7,201 млн		
		5,883 млн			
21		5,813 млн			
	3,904 млн	4,903 млн	7,108 млн		
	3,904 млн	5,036 млн	7,263 млн		
		5,326 млн			
20	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн		
	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		
19		4,748 млн	6,901 млн		
	3,732 млн	5,660 млн	7,014 млн		
	3,732 млн	4,831 млн			
18		4,831 млн	7,014 млн		
	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		

Ваш выбор

Стоимость	4 783 120 рублей
Общая площадь	70.34 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей

увеличить изображение

Задать вопрос специалисту

Оставить свой отзыв или внести предложения

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам здесь

17.

Каталог недвижимости Ж СД.Сейф - Плата Магн. Ж

www.proteka.sgra.ru/catalog/75/

Сервисы ПОЧТА Коммерческая недви. Продается трейком

18	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн
		4,748 млн	
17		4,831 млн	7,014 млн
		5,739 млн	6,901 млн
		5,660 млн	
16	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн
	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн
		4,887 млн	
15	3,775 млн	5,781 млн	7,077 млн
	3,775 млн	5,894 млн	6,953 млн
		4,783 млн	
		4,783 млн	
		4,887 млн	
14	3,775 млн	5,781 млн	7,077 млн
		5,781 млн	
		5,694 млн	
		5,781 млн	
	3,775 млн	5,894 млн	6,953 млн
	3,775 млн	4,783 млн	7,077 млн
		4,887 млн	
	3,818 млн	5,737 млн	7,006 млн
	3,818 млн	4,936 млн	7,139 млн
	3,818 млн	5,832 млн	
11			

Квартыры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23		4,986 млн			
	3,861 млн	5,663 млн	7,201 млн		
	3,861 млн	5,771 млн	7,066 млн		
		4,968 млн			
		5,771 млн			
22	3,861 млн	4,950 млн	7,056 млн		
	3,861 млн	4,986 млн	7,201 млн		
		5,883 млн			
		5,813 млн			
21	3,904 млн	4,903 млн	7,108 млн		
	3,904 млн	5,036 млн	7,263 млн		
		5,326 млн			
20	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн		
	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		
		4,748 млн			
19	3,732 млн	5,660 млн	6,901 млн		
	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн		
		4,831 млн	7,014 млн		
18	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		

Ваш выбор

Стоимость	4 887 312 рублей
Общая площадь	70.22 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей

увеличить изображение

Задать вопрос специалисту

Оставить свой отзыв или внести предложения

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам здесь

18.

Каталог недвижимости Ж С.Сейф - Паша Махм. Ж

www.proteka.su/catalog/75/

Сервисы ПОЧТА Коммерческая недви. Продается трейком

17		5,739 млн	6,901 млн	
		5,860 млн		
16	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн	
	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн	
		4,887 млн		
15	3,775 млн	5,781 млн	7,077 млн	
	3,775 млн	5,694 млн	6,953 млн	
		4,783 млн		
14		4,783 млн		
		4,887 млн		
	3,775 млн	5,781 млн	7,077 млн	
		5,654 млн		
		5,781 млн		
13	3,775 млн	5,694 млн	6,953 млн	
	3,775 млн	4,783 млн	7,077 млн	
		4,887 млн		
		5,737 млн		
12	3,818 млн	4,936 млн	7,005 млн	
	3,818 млн	5,832 млн	7,139 млн	
		5,832 млн		
11				
10	3,818 млн	4,936 млн	7,139 млн	
	3,818 млн	5,832 млн		
9				

Каталог недвижимости Ж С.Сейф - Паша Махм. Ж

www.proteka.su/catalog/75/

Сервисы ПОЧТА Коммерческая недви. Продается трейком

Квартиры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23		4,986 млн			
	3,861 млн	5,663 млн	7,201 млн		
	3,861 млн	5,771 млн	7,066 млн		
		4,960 млн			
		5,771 млн			
22	3,861 млн	4,960 млн	7,066 млн		
	3,861 млн	4,986 млн	7,201 млн		
		5,663 млн			
		5,813 млн			
21	3,904 млн	4,903 млн	7,108 млн		
	3,904 млн	5,036 млн	7,263 млн		
		5,326 млн			
20	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн		
	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		
		4,740 млн			
19	3,732 млн	5,660 млн	6,901 млн		
	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн		
		4,831 млн			
18	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		

Ваш выбор

Стоимость	4 936 466 рублей
Общая площадь	70.22 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей

увеличить изображение

Задать вопрос специалисту

Оставить свой отзыв или внести предложение

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам здесь

19.

Каталог недвижимости Ж С.Сейф - Плата Мат. Ж

www.potekaugra.ru/catalog/75/

Сервисы ПОЧТА Коммерческая нед. Продается трейком

	3,775 млн	5,094 млн	6,953 млн	
		4,783 млн		
		4,783 млн		
		4,887 млн		
14	3,775 млн	5,781 млн	7,877 млн	
		5,854 млн		
		5,781 млн		
13	3,775 млн	5,094 млн	6,953 млн	
	3,775 млн	4,783 млн	7,877 млн	
		4,887 млн		
		5,737 млн		
12	3,818 млн	4,936 млн	7,006 млн	
	3,818 млн	4,936 млн	7,139 млн	
		5,832 млн		
11				
10	3,818 млн	4,936 млн	7,139 млн	
	3,818 млн	5,832 млн		
9				
8		4,936 млн		
		5,832 млн		
		5,737 млн		
		4,986 млн		
7	3,851 млн	5,883 млн	7,201 млн	
	3,851 млн	5,771 млн	7,056 млн	

Евгения Суваилова, тел. 8 922 420-42-22

E-mail: center@potekaugra.ru

Квартиры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23		4,986 млн			
	3,851 млн	5,883 млн	7,201 млн		
	3,851 млн	5,771 млн	7,056 млн		
		4,886 млн			
		5,771 млн			
22		4,986 млн	7,056 млн		
	3,851 млн	4,986 млн	7,201 млн		
		5,883 млн			
		5,813 млн			
21	3,904 млн	4,903 млн	7,108 млн		
	3,904 млн	5,035 млн	7,263 млн		
		5,926 млн			
20	3,732 млн	4,811 млн	7,054 млн		
	3,732 млн	5,728 млн	6,901 млн		
		4,748 млн			
19	3,732 млн		6,901 млн		
	3,733 млн		7,114 млн		

Ваш выбор

Стоимость	4 936 466 рублей
Общая площадь	70.22 м²
Площадь кухни	8 м²
Стоимость за кв.м.	70 000 рублей



Увеличить изображение

Мы: В Т В Ж Ф

[Задать вопрос специалисту](#)

[Оставить свой отзыв или внести предложения](#)

[Подписаться на рассылку](#)

Больше информации по квартирам
здесь

20.

Каталог недвижимости Ж СД. Сейф - Плата Мах... Ж

www.potekaugra.ru/catalog/75/

Сервисы ПОЧТА Коммерческая нед. Продается трейком

14	3,775 млн	5,781 млн	4,077 млн
		5,694 млн	
		5,781 млн	
13	3,775 млн	5,694 млн	6,963 млн
	3,775 млн	4,783 млн	7,877 млн
		4,067 млн	
		5,737 млн	
12	3,018 млн	4,936 млн	7,006 млн
	3,818 млн	5,932 млн	7,139 млн
		5,832 млн	
11			
10	3,818 млн	4,936 млн	7,139 млн
	3,018 млн	5,632 млн	
9			
8		4,936 млн	
		5,832 млн	
		5,737 млн	
		4,986 млн	
7	3,861 млн	5,883 млн	7,201 млн
		5,771 млн	7,056 млн
		4,968 млн	
		5,883 млн	
		5,771 млн	
6			

Евгения Суванова, тел. 8 922 420 42 22

E-mail: center@potekaugra.ru

Мы: В Т Ж Ф

[Задать вопрос специалисту](#)

[Оставить свой отзыв или внести предложения](#)

[Подписаться на рассылку](#)

Квартиры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23		4,986 млн			
	3,861 млн	5,883 млн	7,201 млн		
	3,861 млн	5,771 млн	7,056 млн		
		4,968 млн			
		5,771 млн			
22	3,861 млн	4,968 млн	7,056 млн		
	3,861 млн	4,986 млн	7,201 млн		
		5,883 млн			
		5,813 млн			
21	3,904 млн	4,903 млн	7,108 млн		
	3,904 млн	5,035 млн	7,263 млн		
		5,926 млн			
20	3,732 млн	4,811 млн	7,054 млн		
	3,732 млн	5,728 млн	6,901 млн		
		4,748 млн			
19	3,732 млн	5,660 млн	6,901 млн		
	3,732 млн		7,114 млн		

Ваш выбор

Стоимость	4 936 466 рублей
Общая площадь	70.22 м²
Площадь кухни	8 м²
Стоимость за кв.м.	70 000 рублей

[Увеличить изображение](#)

Больше информации по квартирам здесь

21.

Каталог недвижимости Ж СД Сейф - Плата Магн. Ж

www.protekaugra.ru/catalog/75/

Сервисы ПОЧТА Коммерческая недви. Продаются трекин...

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
14	3,775 млн.	4,783 млн.	5,094 млн.	6,953 млн.	
13	3,775 млн.	4,783 млн.	4,887 млн.	5,094 млн.	6,953 млн.
12	3,818 млн.	4,936 млн.	5,832 млн.	7,006 млн.	7,139 млн.
11					
10	3,818 млн.	4,936 млн.	5,832 млн.	7,139 млн.	
9					
8		4,936 млн.	5,832 млн.	5,737 млн.	
7	3,851 млн.	5,683 млн.	7,201 млн.	7,056 млн.	

Квартыры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Ваш выбор

Стоимость	4 985 620 рублей
Общая площадь	70.22 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей

Увеличить изображение

Задать вопрос специалисту

Оставить свой отзыв или внести предложение

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам здесь

www.protekaugra.ru/UPLOAD/2015/01/08/2_71537_1200_0.jpg

22.

Каталог недвижимости Ж С. Сель - Плате Мах. Ж

www.potekaugra.ru/catalog/75/

Сервисы ПОЧТА Коммерческая недви Продаётся трейком

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
12	3,818 млн	5,737 млн	7,005 млн		
	3,818 млн	4,936 млн	7,139 млн		
	3,818 млн	5,832 млн			
11					
10	3,818 млн	4,936 млн	7,139 млн		
	3,818 млн	5,832 млн			
9					
8		4,936 млн			
		5,832 млн			
		5,737 млн			
7	3,861 млн	5,883 млн	7,201 млн		
		5,771 млн	7,056 млн		
		4,986 млн			
6		5,883 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		4,986 млн			
5					
		5,051 млн			
4	3,947 млн	5,977 млн	7,315 млн		
		5,847 млн	7,169 млн		

Евгения Суешалова, тел. 8 922 420-42-22

E-mail: center@potekaugra.ru

Мы: В Т Ж Ф

[Задать вопрос специалисту](#)

[Оставить свой отзыв или внести предложения](#)

[Подписаться на рассылку](#)

Больше информации по квартирам
здесь

Ваш выбор

Стоимость	5 883 384 рублей
Общая площадь	85.00 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей

Увеличить изображение

23.

Каталог недвижимости Ж ОО Селф - Прода Магн Ж

www.potekaugra.ru/catalog/75/

Сервисы ПЧТА Коммерческая недви Продаётся трейком

12	3,818 млн	5,737 млн	7,005 млн	
	3,818 млн	4,936 млн	7,139 млн	
11		5,832 млн		
10	3,818 млн	4,936 млн	7,139 млн	
	3,818 млн	5,832 млн		
9				
8		4,936 млн		
		5,832 млн		
		5,737 млн		
7	3,861 млн	4,986 млн	7,201 млн	
		5,883 млн	7,201 млн	
		5,771 млн	7,056 млн	
		4,986 млн		
6		5,883 млн		
		5,771 млн		
		4,986 млн		
		4,986 млн		
5				
		5,051 млн		
4	3,947 млн	5,977 млн	7,315 млн	
		5,847 млн	7,169 млн	
		5,051 млн		

Евгения Суешалова, тел. 8 922 420 42 22

E-mail: center@potekaugra.ru

Мы: В Т Ж Ф

[Задать вопрос специалисту](#)

[Оставить свой отзыв или внести предложения](#)

[Подписаться на рассылку](#)

Квартиры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23		4,986 млн			
	3,861 млн	5,883 млн	7,201 млн		
	3,861 млн	5,771 млн	7,056 млн		
		4,986 млн			
		5,771 млн			
22		4,986 млн	7,056 млн		
	3,861 млн	4,986 млн	7,201 млн		
	3,861 млн	5,883 млн			
		5,813 млн			
21	3,904 млн	4,903 млн	7,108 млн		
	3,904 млн	5,035 млн	7,263 млн		
		5,926 млн			
20	3,732 млн	4,831 млн	7,054 млн		
	3,732 млн	5,729 млн	6,901 млн		
		4,748 млн			
19	3,732 млн	5,660 млн	6,901 млн		
	3,732 млн		7,114 млн		

Ваш выбор

Стоимость	4 967 528 рублей
Общая площадь	70.34 м²
Площадь кухни	8 м²
Стоимость за кв.м.	70 485 рублей



[Увеличить изображение](#)

Больше информации по квартирам здесь

24.

Каталог недвижимости Ж СД Селф - Прода Магн Ж

www.potekaugra.ru/catalog/75/

Сервисы ПОЧТА Коммерческая нед. Продаются трекин

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
9		4,936 млн.			
8		5,832 млн.			
		5,737 млн.			
		4,986 млн.			
7	3,861 млн.	5,883 млн.	7,201 млн.		
		5,771 млн.	7,056 млн.		
		4,968 млн.			
6		5,883 млн.			
		5,771 млн.			
		4,968 млн.			
		4,986 млн.			
5					
		5,891 млн.			
4	3,947 млн.	5,977 млн.	7,215 млн.		
		5,847 млн.	7,169 млн.		
		4,945 млн.			
3					
		4,986 млн.			
2	3,861 млн.	5,883 млн.	7,201 млн.		
	3,861 млн.	5,771 млн.	7,056 млн.		
		4,968 млн.			

Евгения Суваилова, тел. 8 922 420 42 22

E-mail: center@potekaugra.ru

Мы: В Твиттер ЖО Facebook

[Задать вопрос специалисту](#)

[Оставить свой отзыв или внести предложения](#)

[Подписаться на рассылку](#)

Больше информации по квартирам здесь

Увеличить изображение

Ваш выбор

Стоимость	5 883 384 рублей
Общая площадь	85.00 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей

25.

Каталог недвижимости Ж ОО Селф - Прода Магн Ж

www.potekaugra.ru/catalog/75/

Сервисы ПЧТА Кошмерческая нед Продается трекон

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
12	3,818 млн	5,737 млн	7,005 млн		
	3,818 млн	4,936 млн	7,138 млн		
		5,832 млн			
11					
10	3,818 млн	4,936 млн	7,138 млн		
	3,818 млн	5,832 млн			
9					
8		4,936 млн			
		5,832 млн			
		5,737 млн			
7	3,861 млн	4,986 млн	7,201 млн		
		5,883 млн	7,056 млн		
		5,771 млн			
		4,868 млн			
6		5,883 млн			
		5,771 млн			
		4,868 млн			
		4,986 млн			
5					
		5,051 млн			
4	3,947 млн	5,977 млн	7,315 млн		
		5,847 млн	7,168 млн		

Евгения Сушалова, тел. 8 922 420 42 22

E-mail: center@potekaugra.ru

Мы: В Твиттер ЖО Facebook

[Задать вопрос специалисту](#)

[Оставить свой отзыв или внести предложения](#)

[Подписаться на рассылку](#)

Больше информации по квартирам здесь

Ваш выбор

Стоимость	4 867 528 рублей
Общая площадь	70.34 м²
Площадь кухни	8 м²
Стоимость за кв.м.	8 рублей

Увеличить изображение

26.

Каталог недвижимости Ж СД Сейф - Плата Макс Ж

www.proteka.sgra.ru/catalog/75/

Сервисы ПОЧТА Коммерческая недви Продается трейком

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
11					
10	3,818 млн	4,936 млн	7,139 млн		
9					
8		4,936 млн			
7	3,851 млн	5,853 млн	7,201 млн		
6		5,771 млн	7,056 млн		
5		4,986 млн			
4	3,947 млн	5,977 млн	7,315 млн		
3		5,847 млн	7,159 млн		
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			

27.

Каталог недвижимости Ж О.Сейф - Плата Маг. Ж

www.proteka.su/catalog/75/

Сервисы ПЧТА Коммерческая недви. Продается трейком

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
11					
10	3,818 млн	4,936 млн	7,139 млн		
9					
8		4,936 млн			
7	3,851 млн	5,853 млн	7,201 млн		
6		5,771 млн	7,056 млн		
5		4,986 млн			
4	3,947 млн	5,977 млн	7,315 млн		
3		5,847 млн	7,159 млн		
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн			
		4,986 млн			
		5,853 млн			
		5,771 млн			
		4,986 млн			
		5,051 млн			
		5,977 млн			
		5,847 млн			
		4,945 млн		</	

28.

Каталог недвижимости Ж СД Сейф - Плата Магн. Ж

www.protekaaigra.ru/catalog/75/

Сервисы ПОЧТА Коммерческая недви. Продается трейком

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
9		4,936 млн.			
8		5,832 млн.			
		5,737 млн.			
		4,986 млн.			
7	3,861 млн.	5,883 млн.	7,201 млн.		
		5,771 млн.	7,056 млн.		
		4,968 млн.			
6		5,883 млн.			
		5,771 млн.			
		4,968 млн.			
5		4,986 млн.			
4	3,947 млн.	5,977 млн.	7,215 млн.		
		5,847 млн.	7,169 млн.		
		4,945 млн.			
3		4,986 млн.			
2	3,861 млн.	5,883 млн.	7,201 млн.		
	3,861 млн.	5,771 млн.	7,056 млн.		
		4,968 млн.			

Квартыры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23		4,986 млн.			
	3,861 млн.	5,883 млн.	7,201 млн.		
	3,861 млн.	5,771 млн.	7,056 млн.		
		4,968 млн.			
		5,771 млн.			
22	3,861 млн.	4,968 млн.	7,056 млн.		
	3,861 млн.	4,986 млн.	7,201 млн.		
		5,883 млн.			
		5,813 млн.			
21	3,904 млн.	4,903 млн.	7,108 млн.		
	3,904 млн.	5,036 млн.	7,263 млн.		
		5,326 млн.			
20	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
	3,732 млн.	5,739 млн.	6,901 млн.		
19		4,748 млн.	6,901 млн.		
	3,732 млн.	5,660 млн.	7,014 млн.		
		4,831 млн.			
18	3,732 млн.	4,831 млн.	7,014 млн.		
		5,739 млн.	6,901 млн.		

Ваш выбор

Стоимость	5 976 905 рублей
Общая площадь	85.00 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей



увеличить изображение

Задать вопрос специалисту

Оставить свой отзыв или внести предложения

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам
здесь

29.

Каталог недвижимости Ж СД Сейф - Плата Макс Ж

www.proteka.sgra.ru/catalog/75/

Сервисы ПОЧТА Коммерческая недви Продается трейком

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
11					
10	3,818 млн	4,936 млн	7,139 млн		
9					
8		4,936 млн			
7	3,851 млн	5,853 млн	7,201 млн		
6		5,771 млн	7,056 млн		
5		4,986 млн			
4	3,947 млн	5,051 млн	7,315 млн		
3		5,977 млн	7,159 млн		
		5,847 млн	4,945 млн		
		4,986 млн			
		5,853 млн	7,304 млн		

Квартыры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23	3,851 млн	5,853 млн	7,201 млн		
	3,851 млн	5,771 млн	7,056 млн		
		4,986 млн			
		5,771 млн			
22	3,851 млн	4,986 млн	7,056 млн		
	3,851 млн	4,986 млн	7,201 млн		
		5,853 млн			
		5,813 млн			
21	3,904 млн	4,903 млн	7,108 млн		
	3,904 млн	5,036 млн	7,263 млн		
		5,326 млн			
20	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн		
	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		
		4,748 млн			
19	3,732 млн	5,660 млн	6,901 млн		
	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн		
		4,831 млн			
18	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		

Ваш выбор

Стоимость	4 944 902 рублей
Общая площадь	70.34 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей

увеличить изображение

Задать вопрос специалисту

Оставить свой отзыв или внести предложение

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам
здесь

30.

Каталог недвижимости Ж СД Селф - Плата Мах Ж

www.proteka.su/catalog/75/

Сервисы ПЧТА Коммерческая нед. Продается трекон

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
7	3,861 млн.	5,737 млн.	7,201 млн.		
6		5,083 млн.	7,056 млн.		
5		5,771 млн.			
4	3,547 млн.	5,091 млн.	7,315 млн.		
3		5,077 млн.	7,108 млн.		
2	3,861 млн.	5,083 млн.	7,201 млн.		
1		5,771 млн.			

Выбранная квартира Квартiry в наличии

Квартiry в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23	3,861 млн.	5,083 млн.	7,201 млн.		
22	3,861 млн.	5,771 млн.	7,056 млн.		
21	3,861 млн.	5,083 млн.	7,201 млн.		
20	3,732 млн.	5,091 млн.	7,315 млн.		
19	3,732 млн.	5,077 млн.	7,108 млн.		
18	3,732 млн.	5,083 млн.	7,201 млн.		

Ваш выбор

Стоимость	4 985 620 рублей
Общая площадь	70.22 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей

увеличить изображение

Задать вопрос специалисту

Оставить свой отзыв или внести предложения

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам здесь

31.

Каталог недвижимости Ж СД Селю - Пяти Милл. Ж

www.proteka.sgra.ru/catalog/75/

Сервисы ПОЧТА Коммерческая нед. Продлеется трекон

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
7		5,771 млн	7,958 млн		
6		4,868 млн	5,983 млн		
5		5,771 млн	4,868 млн		
4	3,947 млн	5,977 млн	7,315 млн		
3		5,847 млн	7,169 млн		
2		4,945 млн			
1		4,986 млн			

Выбранная квартира Кварт. в наличии

Отправить заявку

Если у вас остались вопросы, либо вам требуется консультация просто позвоните по телефону (3462) 54-44-44, 8 922 652-17-70, 8 922 424-64-46, 8 982 567-23-62 либо отправьте заявку онлайн.

Каталог недвижимости Ж СД Селю - Пяти Милл. Ж

www.proteka.sgra.ru/catalog/75/

Сервисы ПОЧТА Коммерческая нед. Продлеется трекон

Кварт. в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Ваш выбор

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
23		4,986 млн			
	3,861 млн	5,883 млн	7,201 млн		
	3,861 млн	5,771 млн	7,958 млн		
22		4,986 млн			
	3,861 млн	5,771 млн	7,958 млн		
	3,861 млн	4,986 млн	7,201 млн		
21		5,883 млн			
	3,861 млн	4,986 млн	7,169 млн		
	3,861 млн	5,847 млн	7,315 млн		
20		4,945 млн			
	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн		
	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		
19		4,748 млн			
	3,732 млн	5,660 млн	7,014 млн		
	3,732 млн	4,831 млн			
18		4,831 млн	7,014 млн		
	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		

Стоимость: 5 883 384 рублей

Общая площадь: 85.00 м²

Площадь кухни: 0 м²

Стоимость за кв.м.: 0 рублей

увеличить изображение

Задать вопрос специалисту

Оставить свой отзыв или внести предложение

Подписаться на рассылку

Больше информации по квартирам здесь

32.

Каталог недвижимости Ж СД Селф - Пошта Мах. Ж

www.poteka.aigra.ru/catalog/75/

Сервисы ПОЧТА Коммерческая недви. Продаются трекин...

6		5,771 млн		
		4,986 млн		
		4,986 млн		
5				
		5,051 млн		
		5,977 млн	7,315 млн	
4	3,947 млн	5,847 млн	7,159 млн	
		4,945 млн		
3				
		4,986 млн		
	3,961 млн	5,883 млн	7,201 млн	
2	3,861 млн	5,771 млн	7,056 млн	
		4,968 млн		
1				

Выбранная квартира Квартиры в наличии

Отправить заявку

Если у вас остались вопросы, либо вам требуется консультация просто позвоните по телефону (3462) 94-44-44, 8 922 552-17-70, 8 922 424-64-66, 8 982 567-23-62 либо отправьте заявку онлайн.

Ваша имя: Ваша электронная почта: Ваш телефон:

Каталог недвижимости Ж СД Селф - Пошта Мах. Ж

www.poteka.aigra.ru/catalog/75/

Сервисы ПОЧТА Коммерческая недви. Продаются трекин...

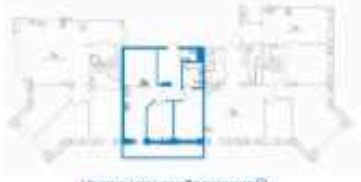
Квартиры в наличии

Выберите секцию (подъезд) 1

Этаж	1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	5 ком.
		4,986 млн			
	3,861 млн	5,883 млн	7,201 млн		
23	3,861 млн	5,771 млн	7,056 млн		
		4,968 млн			
		5,771 млн			
	3,961 млн	4,968 млн	7,056 млн		
22	3,861 млн	4,986 млн	7,201 млн		
		5,883 млн			
		5,813 млн			
21	3,904 млн	4,903 млн	7,108 млн		
	3,904 млн	5,036 млн	7,263 млн		
		5,326 млн			
20	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн		
	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		
		4,748 млн			
19	3,732 млн	5,660 млн	6,901 млн		
	3,732 млн	4,831 млн	7,014 млн		
		4,831 млн			
18	3,732 млн	5,739 млн	6,901 млн		

Ваш выбор

Стоимость	4 867 528 рублей
Общая площадь	70.34 м²
Площадь кухни	0 м²
Стоимость за кв.м.	0 рублей



[увеличить изображение](#)

[Задать вопрос специалисту](#)

[Оставить свой отзыв или внести предложение](#)

[Подписаться на рассылку](#)

Больше информации по квартирам здесь

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ
И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Кому: Обществу с ограниченной ответственностью
(наименование юридического лица в соответствии с общими
условиями его государственного регистрационного учета)

«Александрия 6-10»
(полное наименование организации – для юридических лиц)

628002, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск,
пер. Энергетиков, 1, тел: (3467) 326605
(полный почтовый адрес – для физических лиц)



РАЗРЕШЕНИЕ

на строительство
на строительство

(кадастр № 66:03:00604-03 от 31.05.2013, № 66:03:0060-38 от 07.04.2008, № 66:03:0060-10 от 04.02.2008)

№ 66:03:00600-02-22

Администрация города Сургуля

Ханты-Мансийского автономного округа - Югра

Разрешение на строительство (или реконструкцию) объектов капитального строительства, расположенных на территории

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации,
разрешает строительство, реконструкцию, капитальное строительство объекта

(наименование объекта)

«Жилые дома (корпуса) №6, 7, 8, 9 и пристроенная автостоянка
закрытого типа (столбец) в составе проекта «Планировка микрорайона №39»

Комплексное освоение в целях жилищного строительства

(наименование объекта капитального строительства и земельного участка, расположенного на территории, в границах которой осуществляется строительство)
1 тип строительства – Жилой дом ТП №6 и пристроенная автостоянка ТП №10 (отсек 10-1), площадь – 24, кадастр – 176, кадастр – 21900,48 м2, Усп. план – 70334,20 м2, в т.ч. кадастр – 0,000 – 3034,9 м2,
2 тип строительства – Жилой дом ТП №7 и пристроенная автостоянка ТП №10 (отсек 10-1), площадь – 24, кадастр – 176, кадастр – 21900,48 м2, Усп. план – 70334,20 м2, в т.ч. кадастр – 0,000 – 3034,9 м2,
3 тип строительства – Жилой дом ТП №8 и пристроенная автостоянка ТП №10 (отсек 10-2, 10-3), площадь – 24, кадастр – 176, кадастр – 21900,48 м2, Усп. план – 70334,20 м2, в т.ч. кадастр – 0,000 – 3034,9 м2,
4 тип строительства – Жилой дом ТП №9 и пристроенная автостоянка ТП №10 (отсек 10-4, 10-5), площадь – 24, кадастр – 176, кадастр – 21900,48 м2, Усп. план – 70334,20 м2, в т.ч. кадастр – 0,000 – 3034,9 м2,
5 тип строительства – Жилой дом ТП №10 (отсек 10-6), площадь – 24, кадастр – 176, кадастр – 21900,48 м2, Усп. план – 70334,20 м2, в т.ч. кадастр – 0,000 – 3034,9 м2,
Кадастровый номер земельного участка № 10:01:011 02:002

расположенного по адресу:

Томская область, ХМАО-Югра, город Сургут,

территориальный район № 39, территория № 39,

пер. 39, территория № 39, кадастр № 39-01-011 02:002

Срок действия настоящего разрешения – до

10 марта 2016 г.



ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Раздел 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1. Формальные наименования 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

позднейшее время: с 8.30 до 17.30

выходные: суббота, воскресенье

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

2. Система государственной регистрации застройщика.

Государственная регистрация (ОГРН) № 1128601001306 от 25.04.2012 года

Свидетельство: серия № 86/0601964565

Органы, осуществляющие регистрацию: Межрайонная ИФНС России №1 по ХМАО-Югре

3. Система об урегулировании застройщика.

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

4. Система о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принята учредительная декларация 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. Система 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.

Рис. 3. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

«Жилые дома (корпуса) по ПП №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 земельных домов с коммерческими помещениями.

Сроки реализации проекта строительства:

№ п.п.	Начало строительства	Описание 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 освоение и плановое жилищное строительство. Жилой дом (корпус) по ПП №6» без определения сметной стоимости соответствует техническим регламентам и результатам инженерных изысканий. Положительное заключение государственной экспертизы №217 от «21» декабря 2007 г.
2. Проектная документация объекта «Планировка микрорайона №39. Комплексное освоение и плановое жилищное строительство. Жилой дом (корпус) по ПП №7» без определения сметной стоимости соответствует техническим регламентам и результатам инженерных изысканий. Положительное заключение государственной экспертизы №218 от «29» декабря 2007 г.
3. Проектная документация объекта «Планировка микрорайона №39. Комплексное освоение и плановое жилищное строительство. Жилой дом (корпус) по ПП №8» без определения сметной стоимости соответствует техническим регламентам и результатам инженерных изысканий. Положительное заключение государственной экспертизы №218 от «29» декабря 2007 г.
4. Проектная документация объекта «Планировка микрорайона №39. Комплексное освоение и плановое жилищное строительство. Жилой дом (корпус) по ПП №9» без определения сметной стоимости соответствует техническим регламентам и результатам инженерных изысканий. Положительное заключение государственной экспертизы №218 от «29» декабря 2007 г.

2. Сведения о разрешении на строительство.

Разрешение на строительство №ИЖС10060-33 (объект №ИЖС10060-38 от «07» апреля 2008 г.), выданное Администрацией города Сургута. Хитты-Мантейский автономного округа - Югра на строительство объекта «Жилые дома (корпуса) по ПП №6, 7, 8, 9». Введено - «31» мая 2013 г.
Срок действия разрешения на строительство - до «01» октября 2014 г.

Рис. 2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АГЕНТЕ ЗАСТРОЙЩИКА

1. Формирование наименования 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 поручении 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:
подселяшка-летере: с 8.30 до 17.30
пятишша с 9.00 до 16.15
всходные: суббота, воскресенье
телефон (3467) 326-605, 326-655; факс (3467) 326-660

Финанс и г. Сургут:
г. Сургут, 39 мкр., АБК
телефон (3462) 459-214, 459-216

2. Сведения о государственной регистрации агента застройщика.

Государственная регистрация (ОГРН) №108691002669 от 30.09.2010 года.
Свидетельство серии 86. № 00183828.
Орган, осуществляющий регистрацию: Межрайонная инспекция ФНС РФ №1 по ХМАО-Югре.

3. Сведения об учредителях агента застройщика.
Учредителю ООО «ССТ» является Ханты-Мансийский Нефтегазовый Пенитенциарный Фонд (100%).

4. Сведения о виде лицензированной деятельности агента застройщика.
Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0257/01-2011-86/1042120-С-221.
Начало действия с «29» января 2013 г.
Выданно Саморегулируемой организацией «Строительное региональное партнерство», регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций: СРО-С-223-14052010.

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

Участники в рамках мероприятия выступили с заявлениями в поддержку строительства на земельный участок в районе застройки жилого комплекса.

земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101025-20 находится в собственности ООО «Александрия» 6-10% на основании договора купли-продажи земельного участка №452 от 23.06.2008 г. и акта приема-передачи от 15.07.2012 г.

площадь земельного участка – 35 701 м²
государственным регистрациям от «22» июля 2012 г. № 86-86-03/051/2012-334, произведенная
государственной службой государственной регистрации.

элементы благоустройства:

Проектом предусмотрено устройство дорожек с покрытиями из тротуарной плитки, а также дорожек с покрытиями из тротуарной плитки и щебенки, плитняк и щебень, плитняк и щебень, плитняк и щебень.

THE REALTY CONNECTION
 WITH THE HUSBAND & WIFE

Проект предусматривает посадку разнообразных пород деревьев и кустарников. Из деревьев самыми ценными являются: лиственница сибирская, липа мелколиственная, клен остролистный, тую западную, береза бородавчатая, ива гладкая, ель европейская, сосна обыкновенная, робина обыкновенная, береза бородавчатая, ива гладкая. Проект предусматривает посадку группами в дождевой шпалы и дождевые канавы.

4. Соединяя в местном масштабе строение

железного дома и об его описании.

Безлические показатели жилищ 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 помещений – 700 м²,
Общая площадь здания – 15 490,0 м²,
Этажность – 23 этажа.

Содержание статьи не подлежит цитированию.

Задание каркасного типа из монолитного железобетона. Перекрытия монолитные, железобетонные. Устойчивость каркаса обеспечивается горизонтальными дисками жесткости и впадом жесткости.

субъектом и объектом исследования.

Наружные стены (заполнение между конструкциями каркаса) — из блоков из ячеистого бетона. Межквартирные, межуниверситетские перегородки из блоков из ячеистого бетона. Крыша плоская, выполненная с организацией внутреннего водостока.

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

Количество квартир	168
1-ая комнатная	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

обеспечивают помещения в здании 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.

[illegible]

7. Сведения о предположаемом сроке получения разрешения на ввоз в эксплуатацию

градоостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию.

№ п.п.	Срок осуществления мероприятия на конкурс в соответствии с календарем 2015 г.
6	II квартал 2015 г.
7	II квартал 2016 г.
8	II квартал 2016 г.
9	IV квартал 2015 г.

Застрахованные относятся к своей группе интересов и имеют право на участие в управлении.

Формы, условия оказания и соответствия с эконимизмом в градостроительной деятельности на основе разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию - Администрация г. Саратова.

8. Сведения о возможном финансировании и прочих рисках при осуществлении проекта

[illegible]

8.1. Сведения о планируемой стоимости строительства

Интенсивная стоимость строительства внешнего дома ориентировочно составляет 6655 ман. тб.

ПРИМЕНЕНИИ от 17-го марта 2016 года
К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ от 16-го июля 2013 года
«Жилой дом (корпус) № 6, 7, 8, 9 и нежилая пристройка к жилому дому (секция)» в
поселке проекта «Панорама» микрорайона №29,
Коммунальное образование и город областного строительства
Сургут.

Внести изменения в следующие пункты:
- пункт 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 1 «Сведения о назии
проекта строительства, о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы
проектной документации»;
Сроки реализации проекта строительства:

№ п.п.	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
предположенном сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, об объеме,
уточненном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на
выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию».

№ п.п.	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.sibdm.ru

ООО «Александрия 6-10»
Заказатель, технический директор
Договорность № 04/16 от 01.02.2016 г.
Д.А. Корнилов
«17» марта 2016 года

9. Сведения о иерархии организаций, осуществляющих основные
строительно-монтажные и другие работы (исполнителей).
Проектирование: ООО «Центр Архитектуры и Строительства», г. Екатеринбург
Подразделение ООО «Еврострой-С», г. Сургут.

10. Сведения о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору.
Земельный участок, предусмотренный 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 соглашениях, на основании которых привлекаются
денежные средства для строительства жилых домов.
Иные договоры и соглашения отсутствуют.

Место опубликования проектной декларации:
Сайт в сети Интернет: www.sibdm.ru

ООО «Александрия 6-10»
Технический директор УК
ООО «Специальные Строительные Технологии»
«17» марта 2016 года (подпись)
А.И. Сидоренков



готовности Объекта долевого строительства, которая согласована Сторонами в Приложении № 2 к Договору, и в срок, установленный в п. 2.2.5. Договора, по акту приема-передачи, при условии получения от Участника долевого строительства денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства по Договору в полном объеме, не предусмотренной до момента наступления такой передачи.

3.2.7. Устранить изъятия и акты о дефектах недостроенных Объектов долевого строительства в порядке, установленном в 3.2.6. Договора.

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

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

3.2.10. Получить за свой счет и предоставить Участнику долевого строительства уведомление о завершении по Объекту долевого строительства, необходимое в соответствии с законодательством РФ для оформления права собственности Участника долевого строительства.

При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по обеспечению государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства и не несет ответственности перед Участником долевого строительства в случае, если Участник обязан будет оплатить государственную регистрацию права собственности на Объекты долевого строительства.

3.2.11. Нести вина Дома в случае возникновения у Участника долевого строительства претензий, связанных с предоставлением услуг, предусмотренных соглашением и другими сведениями, необходимыми для эксплуатации Дома.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Направлять собственные 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 документов, предусмотренных в п. 3.2.10. Договора, предоставить справку расчетов с Застройщиком, согласно п. 3.3.3. Договора. Осуществить расчеты в соответствии с условиями акта о завершении и условиями Договора.

В случае отсутствия претензий к качеству Объекта долевого строительства принять Объект долевого строительства, о чем подтвердить акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.3.3. Предоставить в органы Росреестра все требования, от Участника долевого строительства и необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства документы и обеспечить актуально либо свежий представитель, уполномоченного в установленном законодательством Российской Федерации порядке, в регистрируемый орган для государственной регистрации права общей долевой собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. В случае наличия претензий к качеству Объекта долевого строительства до подписания акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления двустороннего акта о дефектах, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям Договора и актом приема-передачи, предусмотренным в п. 6.1. Договора, и отказаться от подписания акта приема-передачи до устранения несоответствия, предусмотренных в 3.2.7. Договора.

3.4.2. В случае отказа от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства при вводе в эксплуатацию Дома, Застройщик обязан обеспечить, предусмотренных в п. 3.2.7. Договора, набор документов, необходимых для государственной регистрации права.

3.4.3. Безвозмездно участвовать в управлении в разумный срок:

- в управлении многоквартирным домом;
- в управлении многоквартирным домом, в котором отсутствуют общие помещения;
- в управлении многоквартирным домом, в котором отсутствуют общие помещения.

3.4. Право собственности на Объекты долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности на Объекты долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости. Право собственности на Объекты долевого строительства будет считаться возникшим с момента государственной регистрации права собственности на Объекты долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости. Участник долевого строительства, в счет средств Участника долевого строительства в соответствии с условиями, предусмотренными в 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. Приобретя право Участника долевого строительства по строительству Дома, у Участника

3

долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего Договора считается находящимся в залоге предоставлений для строительства Дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности и строящийся на этом земельном участке. День 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, необходимое для обслуживания более чем одного многоквартирного помещения в нем.

4. Цена Договора.

4.1. Стоимость Объекта долевого строительства по Договору определяется исходя из фактической стоимости 1 (Одного) квадратного метра (далее – кв.м) Объекта долевого строительства, установленной в приложении № 1 к Договору, и ориентировочной общей стоимости Объекта долевого строительства, определенной по данным проектной документации на Дом, в размере 8 019,48 (Восемь тысяч девятисот девятнадцать рублей и сорок восемь копеек) кв.м и в целом ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства составляет 441 790 225,97 (Четыреста сорок один миллион семьсот девяносто девять тысяч двести двадцать пять рублей 97 копеек).

4.2. Ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства определяется исходя из установленных в приложении № 1 к Договору фактической стоимости 1 (Одного) кв.м и общей площади Объекта долевого строительства, определенных на основании данных о фактической площади, установленной в акте приема-передачи Объекта долевого строительства, фактической ориентировочной стоимости 1 (Одного) кв.м и общей площади Объекта долевого строительства, установленной в акте приема-передачи Объекта долевого строительства, и фактической ориентировочной стоимости 1 (Одного) кв.м и общей площади Объекта долевого строительства, установленной в акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3. В случае определения стоимости Объекта долевого строительства по Договору общая проектная площадь Объекта долевого строительства определяется как сумма площадей всех частей такого помещения, включая площадь всех помещений вспомогательного назначения, предназначенных для эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе (подъездный) коридор, мусоропровод и другие, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

4.4. В стоимость Объекта долевого строительства включены расходы на строительство Дома, возмещение Застройщика по строительству Дома, расходы по техническому инженерному обследованию долевого строительства и постановке на кадастровый учет, а также все суммы налогов и сборов, подлежащие уплате Застройщиком в связи со строительством Дома. Цена Объекта долевого строительства фиксируется и не подлежит одностороннему изменению в течение всего срока действия Договора.

4.5. Расходы на государственную регистрацию настоящего Договора Стороны несут в соответствии с действующим 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.

4.7. Стороны пришли к соглашению о том, что в п. 5 ст. 484 Гражданского Кодекса РФ в Договор не применяются.

5. Порядок расчетов.

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

5.2. Ориентировочный расчет по Договору производится между Сторонами исходя из ориентировочной стоимости Объекта долевого строительства, определенной в соответствии с п. 4.2. Договора, в течение 10 (десяти) банковских дней с даты подписания акта завершения и в соответствии с п. 3.3.2. Договора. При этом в случае если ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства:

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

4

5.3. Участие долевого строительства имеет право проводить вся платежи, указанные в настоящем разделе, договорно и самовольно.

5.4. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства будет подтверждаться иными платежными поручениями с отметкой банка об исполнении.

5.5. Денежные исполнения обязательств Участником долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются день списания денежных средств с расчетного счета Участника долевого строительства.

6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантии качества.

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

6.2. Гарантийный срок на 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 технологические и инженерные оборудование, входящие в состав передаваемых Участнику долевого строительства Объектов долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня подписания переданного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. Водоборуживание и течение гарантийного срока действия Объекта долевого строительства, которые не могли быть вынесены при акте приема-передачи Объекта долевого строительства при осуществлении из проекта и подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства, должны быть урегулированы Застройщиком за свой счет посредством или с привлечением третьих лиц в сроки, установленные соглашениями. Стороны с момента получения Застройщиком письменного уведомления Участника долевого строительства о таком нарушении.

7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в территориальном органе Росреестра в соответствии с законодательством о моменте такой регистрации.

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

7.3. Настоящий Договор может быть признан расторгнутым договором по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, а также до истечения срока его действия в следующих случаях:

7.3.1. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, если иное не предусмотрено об этом Застройщиком в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;

- неисполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных п. 3.2.3 и п. 3.4.2. Договора.

- отсутствия уведомления требований к качеству Объекта долевого строительства.

В таких случаях Застройщик обязан не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты дня не исполнения Договора в соответствии с условиями настоящего Договора возместить Участнику долевого строительства понесенные им по Договору денежные средства в соответствии с условиями настоящего Договора, а также возместить на эту сумму понесенные участником долевого строительства дополнительные денежные средства в размере 1/300 (третей) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день осуществления такого платежа. Указанные проценты возмещаются со дня исполнения Участником долевого строительства во Договору до дня возврата денежных средств за счет стоимости Объекта долевого строительства в полном объеме.

В случае если Участник долевого строительства в течение указанного срока не обратился в Застройщика за возмещением денежных средств и процентов на них, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан возместить указанные денежные средства и проценты на них в полном объеме по месту нахождения Застройщика, о чем письменно сообщается Участнику долевого строительства указанным способом с уведомлением.

7.3.2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае несоответствия требованиям Участником долевого строительства сроков исполнения платежей (более чем при просрочке исполнения платежей график платежей в течение двадцати месяцев или просрочке внесения единовременного платежа на срок более чем при месяце).

Платеж Застройщика по односторонней отказ от исполнения Договора возмещает не более чем через 30 (тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства уведомления о необходимости получения им документов по внесению платежей по Договору и о неисполнении исполнения такого требования при неисполнении при этом Участником долевого строительства такого требования.

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

7.3.1. 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 Объекта долевого строительства не будут переданы Участнику долевого строительства;

- отсутствия исполнения проектной документации строительства Дома;

- неисполнения платежей 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 Стороной письменного уведомления в таком порядке.

8. Порядок расторжения договора.

8.1. Стороны будут руководствоваться законодательством, действующим на территории страны, переноса. При этом под переносом понимается как устные, так и письменные, проводимые Сторонами, так и общие письменные соглашения.

8.2. В случае неисполнения соглашения по договору/сторонам, возмущенными все стороны рассмотрят претензии в соответствии с действующим законодательством РФ в Арбитражном суде города Москвы.

9. Ответственность Сторон.

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

10. Обязанности от ответственности (форс-мажор).

10.1. При возникновении обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора и являющихся непреодолимой силой, возникших после заключения настоящего Договора, возмещаются или частично (которые являются государственными или муниципальными органами, принимающими чрезвычайные меры), а также: возмещение, возмещение, пожара и других стихийных бедствий, а также, в случае наступления обстоятельств, делающих невозможным исполнение настоящего Договора, возмещение или частично (которые являются государственными форс-мажором, а именно: действия (бездействие) органов государственной власти и местного самоуправления, забастовки, войны и т.п., вследствие которых обязательства по настоящему Договору исполняются на время действия таких обстоятельств с момента наступления форс-мажорных обстоятельств.

10.2. В случае, если Стороны, исполнившие обязательства, которой принадлежит форс-мажорные обстоятельства, не имеют другую Сторону, о наступлении таких обстоятельств в 10 (десяти) дневный срок с момента возникновения форс-мажорных обстоятельств, Стороны имеют право отказаться от исполнения обязательств.

10.3. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 6 месяцев, то каждая из Сторон будет иметь право отказаться от исполнения обязательств по Договору, приняв все возможные меры по прекращению взаимных расчетов и уведомлению другой, исполнившей другой Стороны.

10.4. Обязанности, лежащие на обязательствах непреодолимой силы, лежат на Стороне, не исполнившей свои обязательства по Договору.

11. Заключительные положения.

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

11.2. Любая информация о финансовом положении Сторон, условиях договоров с третьими лицами, участии в строительстве Дома, а также условиях настоящего Договора считается конфиденциальной и не подлежит 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 или иных финансовых инструментов, удерживаемых которыми осуществляется Закрытие инвестиционных облигаций «ИВБМУС».

№ по- ряд	Этап	Класс компл.	Желае позна- ком.	Общая позна- ком.	Познае базовые, компл.	Общая познае с комп.	Сопоставе погреша на комп.	Степень познае, руб.
1	1	2	3	40,41	77,87	1,78	104,95	9 247 485,56
2	2	3	32,29	77,87	8,34	86,21	55 155,00	4 710 493,85
3	1	14,2	46,78	8,63	55,41	49 224,60	2 770 496,72	2 770 496,72
4	2	1	14,2	46,78	8,63	86,21	49 224,60	2 770 496,72
5	0	2	32,45	78,14	8,34	86,08	55 123,00	4 710 493,85
6	0	2	32,45	78,14	10,05	104,95	51 870,00	9 247 485,56
7	8	3	40,41	77,87	1,78	104,95	51 870,00	9 247 485,56
8	2	3	40,41	77,87	8,34	86,21	55 155,00	4 710 493,85
9	1	2	32,29	77,87	10,6	72,98	49 496,00	3 640 980,48
10	3	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 155,00	4 710 493,85
11	2	1	14,2	46,78	8,63	55,41	49 224,60	2 770 496,72
12	3	1	14,2	46,78	8,63	55,41	49 224,60	2 770 496,72
13	3	1	14,2	46,78	8,63	86,08	55 123,00	4 710 493,85
14	3	2	32,45	78,14	8,34	86,08	55 123,00	4 710 493,85
15	3	2	-	62,38	10,6	72,98	49 496,00	3 640 980,48
16	3	2	-	62,38	10,6	72,98	49 496,00	3 640 980,48
17	4	2	32,45	78,14	10,05	104,95	51 870,00	9 247 485,56
18	4	2	32,45	78,14	10,17	104,95	51 870,00	9 247 485,56
19	4	2	-	62,38	10,6	72,98	49 496,00	3 640 980,48
20	4	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 155,00	4 710 493,85
21	4	1	14,2	46,78	8,63	55,41	49 224,60	2 770 496,72
22	4	2	32,45	78,14	8,34	86,08	55 123,00	4 710 493,85
23	4	2	-	62,38	10,6	72,98	49 496,00	3 640 980,48
24	4	2	32,45	78,14	10,05	104,95	51 870,00	9 247 485,56
25	5	3	40,41	77,87	1,78	104,95	51 870,00	9 247 485,56
26	5	3	40,41	77,87	8,34	86,21	55 155,00	4 710 493,85
27	5	2	-	62,38	10,6	72,98	49 496,00	3 640 980,48
28	5	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 155,00	4 710 493,85
29	5	1	14,2	46,78	8,63	55,41	49 224,60	2 770 496,72
30	5	1	14,2	46,78	8,63	55,41	49 224,60	2 770 496,72
31	5	2	32,45	78,14	8,34	86,08	55 123,00	4 710 493,85
32	5	2	32,45	78,14	10,05	104,95	51 870,00	9 247 485,56
33	5	3	40,41	77,87	1,78	104,95	51 870,00	9 247 485,56
34	6	2	-	62,38	10,6	72,98	49 496,00	3 640 980,48
35	6	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 155,00	4 710 493,85
36	6	1	14,2	46,78	8,63	55,41	49 224,60	2 770 496,72
37	6	1	14,2	46,78	8,63	55,41	49 224,60	2 770 496,72
38	6	2	32,45	78,14	8,34	86,08	55 123,00	4 710 493,85

39	6	2	-	62,36	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
40	6	3	43,74	101,05	3,78	104,83	51 870,00	5 241 463,50
41	7	3	46,41	101,17	3,78	104,95	51 868,00	5 247 485,56
42	7	2	-	62,36	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
43	7	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 355,00	4 310 493,85
44	7	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
45	7	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
46	7	2	32,45	78,34	8,34	86,68	48 323,00	4 314 093,82
47	7	2	-	62,36	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
48	7	3	43,74	101,05	3,78	104,83	51 870,00	5 241 463,50
49	8	3	46,41	101,17	3,78	104,95	51 868,00	5 247 485,56
50	8	2	-	62,36	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
51	8	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 355,00	4 310 493,85
53	8	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
54	8	2	32,45	78,34	8,34	86,68	48 323,00	4 314 093,82
55	8	2	-	62,36	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
57	9	3	46,41	101,17	3,78	104,95	51 868,00	5 247 485,56
58	9	2	-	62,36	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
59	9	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 355,00	4 310 493,85
62	9	2	32,45	78,34	8,34	86,68	48 323,00	4 314 093,82
64	9	3	43,74	101,05	3,78	104,83	51 870,00	5 241 463,50
65	10	3	46,41	101,17	3,78	104,95	51 868,00	5 247 485,56
66	10	2	-	62,36	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
67	10	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 355,00	4 310 493,85
70	10	2	32,45	78,34	8,34	86,68	48 323,00	4 314 093,82
73	10	2	-	62,36	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
73	10	2	-	62,36	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
77	10	3	43,74	101,05	3,78	104,83	51 870,00	5 241 463,50
79	11	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 355,00	4 310 493,85
79	11	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
79	11	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
80	11	3	43,74	101,05	3,78	104,83	51 870,00	5 241 463,50
83	12	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 355,00	4 310 493,85
84	12	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
89	13	3	46,41	101,17	3,78	104,95	51 868,00	5 247 485,56
93	13	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
96	13	3	43,74	101,05	3,78	104,83	51 870,00	5 241 463,50
97	14	3	46,41	101,17	3,78	104,95	51 868,00	5 247 485,56
100	14	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
102	14	2	32,45	78,34	8,34	86,68	48 323,00	4 314 093,82
105	15	3	46,41	101,17	3,78	104,95	51 868,00	5 247 485,56
106	15	2	-	62,36	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
107	15	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 355,00	4 310 493,85
108	15	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
109	15	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
110	15	2	32,45	78,34	8,34	86,68	48 323,00	4 314 093,82
112	15	3	43,74	101,05	3,78	104,83	51 870,00	5 241 463,50
113	16	3	46,41	101,17	3,78	104,95	51 868,00	5 247 485,56
115	16	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 355,00	4 310 493,85
116	16	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72

9

117	16	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
118	16	2	32,45	78,34	8,34	86,68	48 323,00	4 314 093,82
120	16	3	43,74	101,05	3,78	104,83	51 870,00	5 241 463,50
121	17	3	46,41	101,17	3,78	104,95	51 868,00	5 247 485,56
123	17	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 355,00	4 310 493,85
124	17	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
125	17	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
126	17	2	32,45	78,34	8,34	86,68	48 323,00	4 314 093,82
127	17	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
128	17	3	43,74	101,05	3,78	104,83	51 870,00	5 241 463,50
129	18	3	46,41	101,17	3,78	104,95	51 868,00	5 247 485,56
130	18	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
131	18	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 355,00	4 310 493,85
132	18	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
133	18	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
134	18	2	32,45	78,34	8,34	86,68	48 323,00	4 314 093,82
135	18	2	32,45	78,34	8,34	86,68	48 496,00	3 648 980,48
136	18	3	43,74	101,05	3,78	104,83	51 870,00	5 241 463,50
137	19	3	46,41	101,17	3,78	104,95	51 868,00	5 247 485,56
138	19	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 355,00	4 310 493,85
142	19	2	32,45	78,34	8,34	86,68	48 323,00	4 314 093,82
143	19	2	32,45	78,34	8,34	86,68	48 496,00	3 648 980,48
144	19	3	43,74	101,05	3,78	104,83	51 870,00	5 241 463,50
							8 819,48	
							8 835,91	
							441 780 225,07	

Учитывая данные строительства:
Генеральный директорЗастраховщик:
Генеральный директор

М.п. _____ /Е.И. Торова /

М.п. _____ /В.В. Мухомов /

10

Приложение № 2
к ДОГОВОРУ № С-39/7-2016
участия в долевом строительстве
многоэтажного жилого
дома в г. Москва 2016г.

Технические характеристики и перечень выполняемых работ
на объектах долевого строительства.

- Несомненно, знание и понимание особенностей строения, назначения и функций различных систем и элементов современного автомобиля является фундаментом для формирования профессиональных компетенций будущих специалистов. Поэтому в учебном курсе «Автомобильные системы» особое внимание уделяется изучению принципов работы и назначения основных систем и элементов автомобиля. В учебном курсе «Автомобильные системы» особое внимание уделяется изучению принципов работы и назначения основных систем и элементов автомобиля. В учебном курсе «Автомобильные системы» особое внимание уделяется изучению принципов работы и назначения основных систем и элементов автомобиля.

Матрицы $\mathbf{M}$ и $\mathbf{M}^T$ являются матрицами симметричными.

- [illegible]

Материна на и перечењ. одгласи в кватире!

[illegible]

11

Слово (глагол)	За пределами квартиры	Металлические водопроводные трубы
Разнообразие	Бесконечность	Душная с установкой бассейнового котла, в санузлах в коридоре возле квартиры. Металлические трубы в стенах под
Слово ГВС, ХВС	За пределами квартиры и в самом помещении	Отопительная водопроводная труба
Разнообразие ГВС, ХВС	Труба, ванная комната, туалет	Металлические трубы в стенах пола
Слово сантехнический	Труба, душе-столовая	Пластиковая канализационная труба
Разнообразие	Ванная комната, Коридор, кухня	Алюминиевый, желтый, покрашенный
Проблема	За пределами квартиры и в самом помещении	Сложный монтаж и вентилирование
Проблема ГВС, ХВС, вода	Труба, ванная комната, туалет	Естественный, водопровод по общедомовой сети
Вентиляция	Труба, ванная комната, туалет	По стене квартиры
Разнообразие	Коридор, кухня, ванная, туалет	Металлическая в стенах пола, водопроводная в стенах пола, водопроводная в стенах пола
Разнообразие	Бесконечность	Металлическая в стенах пола и в стенах пола, в том числе в ванную
Проблема	За пределами квартиры и в самом помещении	Монтажный, с монтажом, монтажом и монтажом, монтажом
Потолок	За пределами квартиры и в самом помещении	Нормальный

Участники долевого строительства: Генеральный директор

M.00

A.B. Muscarella /
 M.A.

Бисеропольский
Генеральный директор

Vt. no.

10

КОПИЯ



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

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

15 марта 2010 г.

Настоящая выписка дана по заявлению

Фомина Николая Петровича

Саморегулируемая организация

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

г. Москва, ул. Шепкина, д. 25/20

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

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


Г.Ю. Елизарова


15 марта 2010 г.





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
ПО СОДЕЙСТВИЮ СПЕЦИАЛИСТАМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ**

«Кадастр-оценка»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

**ЗВЕРЕВА
ЕЛЕНА АЛЕКСАНДРОВНА**

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

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

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

Президент
НП «Кадастр-оценка»



П.М. Сапожников



Дата выдачи 16 декабря 2010 г.



Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

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

ПОЛИС № ГО-ОЦ-1837/15
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1837/15 от 24.12.2015г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Зверева Елена Александровна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	141067, Московская обл., Королев г., ул. Комитетский лес, д. 18, корп. 1, кв. 255
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, наличным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2016 г. по «31» декабря 2016 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	- Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. - Заявление на страхование ответственности оценщика от 24.12.2015г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и
ответственности УКС на основании доверенности
№0495/15-ЦО-2 от 10.04.2015г.

(Потапова Е.Ю.)



Страхователь:
Зверева Елена Александровна

(Зверева Е.А.)

«24» декабря 2015г.



Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77

(800) 700-68-77

www.sk-if.ru

info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-1800/15
обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-1800/15 от 14.12.2015г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр оценки инвестиций»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, дом № 12, пом. 019
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	40 000 (Сорок тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2016 года по «31» декабря 2016 года
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 14.12.2015г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Заместитель Генерального директора по
корпоративному страхованию на основании
Оверенности №2000/15-ЦО-28 от 19.10.2015г.

(Итаев А.П.)



Страхователь:
ООО «Центр оценки инвестиций»
Генеральный директор на основании Устава

(Луценко Р.С.)



Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью (142)

Сто сорок две страницы.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

