

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-П/17-34

от 30 июня 2017 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 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**

Исполнитель отчета

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to V.I. Ilyukhin.

Илюхин В.И.

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	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.7. Основные факты и выводы	9
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	11
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	14
2.1. Общие положения	14
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	14
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	15
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	23
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	23
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	24
3.1. Общие положения	24
3.2. Анализ рынка недвижимости	24
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	51
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	52
5.1. Общие положения	52
5.2. Общее описание методов оценки недвижимости	52
5.3. Выбор подходов и методов оценки	52
5.4. Согласование результатов оценки	58
5.5. Выбор подходов и методов оценки	58
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	60
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	60
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	80
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	80
6.4. Согласование результатов оценки	80
VII. ВЫВОДЫ	81
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	82
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	133

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

«30» июня 2017 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 34 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 отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7. Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

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

Оценка проведена по состоянию на 30 июня 2017 г.

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

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

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

36 113 301

(Тридцать шесть миллионов сто тринадцать тысяч триста один) рубль,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	2	2	2	62,38	10,6	72,98	3 670 894
2	7	2	2	62,38	10,6	72,98	3 670 894
3	90	13	2	62,38	10,6	72,98	3 670 894
4	98	14	2	62,38	10,6	72,98	3 670 894
5	111	15	2	62,38	10,6	72,98	3 670 894
6	114	16	2	62,38	10,6	72,98	3 670 894
7	119	16	2	62,38	10,6	72,98	3 670 894
8	122	17	2	62,38	10,6	72,98	3 670 894
9	141	19	1	46,78	8,63	55,41	3 075 255
10	151	20	2	62,38	10,6	72,98	3 670 894

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

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

Р.С. Луценко



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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 34 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)).

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от

29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **30.06.2017 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **30.06.2017 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 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 оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки

Техническое задание № 34 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.

Дата составления отчета

30 июня 2017 г.

Порядковый номер отчета

УКО-П/17-34

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Вид объектов оценки	Права требования (имущественные права).
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	Многоквартирный дом (далее – Дом) – 23-этажный односекционный 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 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

№ 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
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

№ квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.**
2	не использовался	3 670 894	не использовался	3 670 894
7	не использовался	3 670 894	не использовался	3 670 894
90	не использовался	3 670 894	не использовался	3 670 894
98	не использовался	3 670 894	не использовался	3 670 894
111	не использовался	3 670 894	не использовался	3 670 894
114	не использовался	3 670 894	не использовался	3 670 894
119	не использовался	3 670 894	не использовался	3 670 894
122	не использовался	3 670 894	не использовался	3 670 894
141	не использовался	3 075 255	не использовался	3 075 255
151	не использовался	3 670 894	не использовался	3 670 894
Итого				36 113 301

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки 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 2 Отчета)
Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома	№ СО-39/7-2016	копия (представлена в Приложении 2 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 2 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.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду 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 входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный».

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 «Проектный».

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		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		

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

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 (источник: проектная декларация «Жилые дома (корпуса) по ГП № 6,7,8,9» с изменениями).

Имущественные права, связанные с объектами оценки.

Объекты оценки входят 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.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки Заказчиком не предоставлены.

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 также создаваемого объекта недвижимости, частью которого являются объекты долевого

строительства.

При этом в качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 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 объекта оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

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

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных

участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

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

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение 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 1.7 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-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

Данные об адресе объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 4.

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 1.7 настоящего отчета	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7

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

Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено на фрагменте карты (рис. 1).

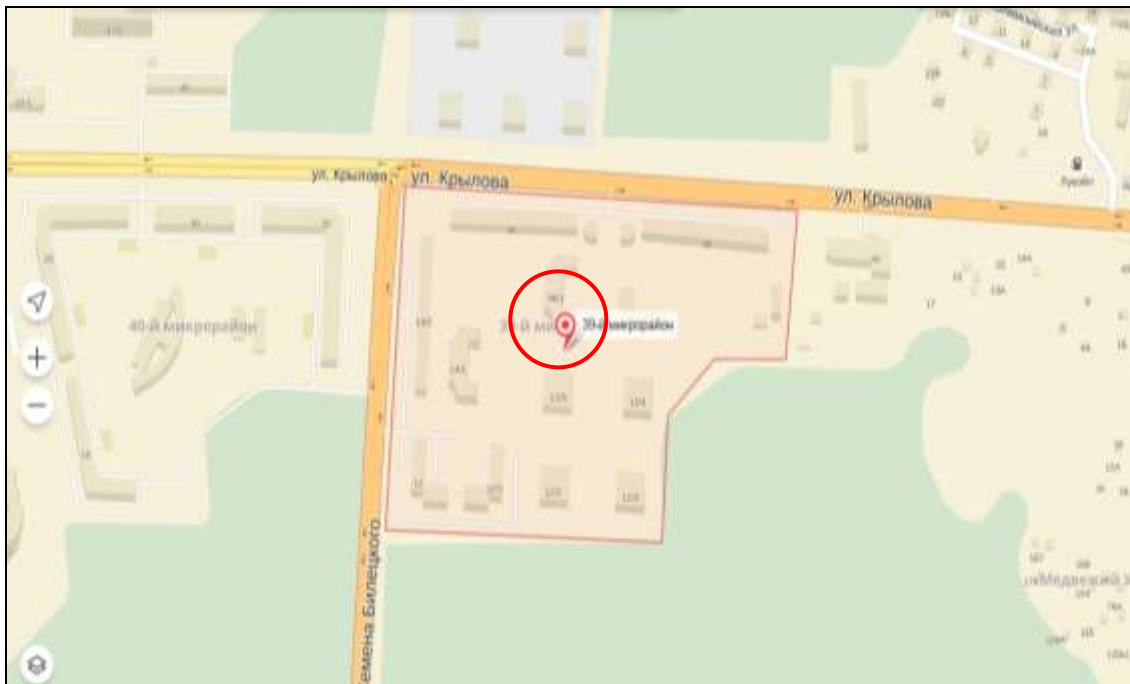


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	3	3	348,6	н/д

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

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

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

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

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

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

Таблица 6.

Описание классов объектов жилой недвижимости

Наименование класса	Базовые объекты группы
1. Старый фонд, в том числе:	
Старый фонд	Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.
Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.	Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.
2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:	
Сталинки (полногабаритные квартиры)	Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы раздельные.
Хрущёвки	Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущёвках осуществляется от газовых колонок.
Брежневки	Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущёвки, за счёт планировки комнат, раздельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют
Гостинки (малосемейки)	Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещённый санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м. в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.
Стандартная (современная, типовая) планировка	Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м. (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.
Улучшенная планировка	Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.
3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:	
Современное жилье эконом	Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом

Наименование класса	Базовые объекты группы
класса	имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.
Современное жилье комфорт-класса	Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огорожен по периметру, часто устанавливаются домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах - 2,7-2,8 м. Площадь - больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиру начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные - от 53 кв. м, трехкомнатные - от 65 кв. м. Площадь кухни - от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.
4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:	
Современное жилье бизнес класса	Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».
Современное элитное жилье	Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м., двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных -от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами - это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.
Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры)	Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.
Большие квартиры в	Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки

Наименование класса	Базовые объекты группы
старых купеческих домов, реконструированные в современном стиле	до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв.м, 5 и более комнат.

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

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

Таблица 7.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
2	массовое современное жилье эконом-класса	начальная стадия строительства	блоки/моноклит	2/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
7	массовое современное жилье эконом-класса	начальная стадия строительства	блоки/моноклит	2/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
90	массовое современное жилье эконом-класса	начальная стадия строительства	блоки/моноклит	13/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
98	массовое современное жилье эконом-класса	начальная стадия строительства	блоки/моноклит	14/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
111	массовое современное жилье эконом-класса	начальная стадия строительства	блоки/моноклит	15/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
114	массовое современное жилье эконом-класса	начальная стадия строительства	блоки/моноклит	16/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
119	массовое современное жилье эконом-класса	начальная стадия строительства	блоки/моноклит	16/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
122	массовое современное жилье эконом-класса	начальная стадия строительства	блоки/моноклит	17/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
141	массовое современное жилье эконом-класса	начальная стадия строительства	блоки/моноклит	19/23 (промежуточный)	1	46,78	55,41	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
151	массовое современное жилье эконом-класса	начальная стадия строительства	блоки/моноклит	20/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

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

Внешний вид площадки строительства жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлен на фото 1-6.



Фото. 1. Внешний вид строительной площадки



Фото. 2. Внешний вид строительной площадки



Фото. 3. Внешний вид строительной площадки



Фото. 4. Внешний вид строительной площадки



Фото. 5. Внешний вид строительной площадки



Фото. 6. Внешний вид строительной площадки

Осмотр объектов оценки проведён по состоянию на 30 июня 2017 г.

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

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 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. 9.

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 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, видовых характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются, а так же близости остановок общественного транспорта и характера парковок (табл. 10.)

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объекта недвижимости

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Близость объекта недвижимости, права на который оцениваются, к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости, права на который оцениваются, к остановке общественного транспорта	Видовые характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют

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

2.4. Описание текущего использования объектов оценки

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

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся объектам оценки

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ по итогам 2016 г. (данные за период январь – июнь 2017 г. на дату оценки официально не опубликованы)

Мировая конъюнктура

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

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

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

Промышленное производство

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

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

Сельское хозяйство

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

Инвестиционная активность и строительство

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

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

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

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

Инфляция

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

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

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

Рынок труда

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

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

Доходы населения и потребительский рынок

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

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

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

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

Внешняя торговля

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

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

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

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

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

ВВП

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

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

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

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

Банковский сектор

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

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

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

Федеральный бюджет

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

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

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

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

Денежно-кредитная политика

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

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

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

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

Государственный долг

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

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

Таблица 11.

Основные показатели развития экономики по итогам 2016 года

(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

1) Оценка Минэкономразвития России.

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

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

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

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

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

7) Оценка.

8) По методологии платежного баланса.

9) Оценка Банка России.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru>

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

2. Основные итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь – март 2017 г. (данные за период апрель – июнь 2017 г. на дату оценки официально не опубликованы)

По итогам января-марта 2017 года Ханты-Мансийский автономный округ – Югра (далее – автономный округ, Югра) по отношению к соответствующему периоду 2016 года достиг следующих результатов:

- увеличение объема промышленного производства на 22,2 млрд. рублей;
- увеличение объема инвестиций в основной капитал на 28,9 млрд. рублей.
- зарегистрированная численность безработных по состоянию на 1 апреля 2017 года – 5,3 тыс. человек, на каждого незанятого трудовой деятельностью приходится 2 заявленные работодателями вакансии;
- среднедушевые денежные доходы населения обеспечили 2,7 прожиточных минимума в среднем на душу населения.

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) в январе - марте 2017 года характеризуется макроэкономическими показателями, представленными в табл. 12.

Таблица 12.

Динамика социально-экономического развития

Показатель	Российская Федерация		Югра	
	январь-март			
	2016	2017	2016	2017
Индекс физического объема промышленного производства	98,8	102,3	103,8	99,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,8	100,7	105,1	105,4
Индекс физического объема инвестиции в основной капитал	98,8	102,3	104,8	108,0
Ввод в действие жилых домов	83,6	84,2	89,6	86,5
Среднедушевые доходы населения, рублей	26 507,2	х	41 078,0	40 268,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения	96,3	99,9	91,4	92,8
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, в рублях	34 000,0	36 664,0	59 150,7	60 360,0
Реальная заработная плата	99,4	102,4	96,7	94,5
Индекс физического объема оборота розничной торговли	95,0	98,2	92,7	94,0
Индекс физического объема платных услуг населению	98,8	99,7	97,5	103,6
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года)	102,1	101,0	103,0	101,2
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет, млрд. рублей	3 227,3	4 220,6	353,8	535,9
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированном бюджете Российской Федерации, %	х	х	11,0	12,7
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению	1,4	1,2	0,61	0,58

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/itogi-razvitiya-okruqa/2017-qod/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruqa-yugry-za-yanvar-mart-2017-qoda>

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности представлены в таблице 13.

Таблица 13.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в процентах к соответствующему периоду предыдущего года

Виды деятельности	Январь-март	
	2016	2017
Индекс производства, в том числе:	103,8	99,9
Добыча полезных ископаемых	103,7	100,2

Виды деятельности	Январь-март	
	2016	2017
Обрабатывающие производства, из них:	98,6	95,4
производство металлургическое	x	3,2 раза
производство кожи и изделий из кожи	x	138,0
производство резиновых и пластмассовых изделий	x	104,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	x	103,7
производство пищевых продуктов, включая напитки	x	96,0
производство нефтепродуктов	x	95,5
обработка древесины, производство изделий из дерева	x	81,1
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	111,1	98,3
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	115,6

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/devatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda>

Добыча полезных ископаемых (нефти и газа)

За январь-март 2017 года в автономном округе добыто 57,6² млн. тонн нефти. С начала разработки нефтяных месторождений на территории автономного округа (с 1964 года) по состоянию на 1 апреля 2017 года накопленная добыча нефти – 11265,1 млн. тонн. Доля Югры в общероссийской добыче нефти – 42,3 %. Большой объем по добыче нефти принадлежит ПАО «НК «Роснефть», ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО НК «ЛУКОЙЛ». Эти 3 компании добывают 78,6 % от всей добычи нефти в автономном округе.

Объем эксплуатационного бурения за январь-март 2017 года – 3840,6 тыс. м (январь-март 2016 года – 3553,2 тыс. м). Лидер по объему эксплуатационного бурения – ПАО НК «Роснефть» – 1497,1 тыс. м (39,0 % от всего объема работ по округу).

В отчетном периоде 2017 года в эксплуатацию введено 950 новых добывающих скважин (январь-март 2016 года – 951). Основное их количество ввели 4 нефтяные компании: ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «НК «Роснефть», ПАО НК «ЛУКОЙЛ», ПАО «Газпром нефть» – 88,4 % от всего количества новых добывающих скважин, введенных в автономном округе.

Добыча газа природного и попутного составила 8,9 млрд. куб. м, что на 0,4 % меньше, чем в соответствующем периоде 2016 года.

Произведено 23,1 млрд. кВтч электроэнергии, что на 5,7 % меньше, чем в соответствующем периоде 2016 года.

Основную долю выработки электроэнергии обеспечивают Сургутская ГРЭС-1, Сургутская ГРЭС-2, Нижневартовская ГРЭС и Няганская ГРЭС, общей установленной мощностью 12,2 тыс. МВт. Установленная мощность электростанций промышленных предприятий, введенных в эксплуатацию на месторождениях нефтяных компаний, составляет 1,6 тыс. МВт. Наибольшая доля в структуре электропотребления приходится на промышленных потребителей – более 89,0 %.

Пара и горячей воды произведено 8,8 млн. Гкал, что на 0,6 % больше, чем в соответствующем периоде 2016 года.

Генерирующие мощности Югры с запасом перекрывают собственные потребности региона. Развивается «малая» энергетика, представленная газотурбинными и газопоршневыми электростанциями, которые обеспечивают электроэнергией и теплом предприятия нефтегазового комплекса.

В целях обеспечения надежного, качественного электроснабжения и подключения перспективных потребителей в соответствии с инвестиционными программами субъектов электроэнергетики в 2017 году запланировано проектирование и строительство электросетевых объектов в объеме 365,0 км линий электропередачи и 322,0 МВА трансформаторной мощности с общим объемом финансирования 3,0 млрд. рублей.

В структуре обрабатывающего сектора производства организации по производству нефтепродуктов занимают 88,6 %.

В Югре действуют 6 нефтеперерабатывающих предприятий, которыми переработано 1,6 млн. тонн нефти, что на 0,7 % меньше соответствующего периода 2016 года (январь-март 2016 года – 1,6 млн. тонн).

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

Уровень использования попутного нефтяного газа увеличился по отношению к январю-марту 2016 года на 0,6 % до 96,4 %. Это связано с вводом в 2015 году новых объектов производственной инфраструктуры, способствующих повышению уровня рационального использования попутного нефтяного газа, а также реализация мероприятий нефтяными компаниями программ по рациональному использованию попутного нефтяного газа.

Переработано 9 газоперерабатывающими заводами 6,1 млрд. куб. м попутного нефтяного газа (январь-март 2016 года – 6,2 млрд. куб. м газа).

Основная доля (68,5 %) в общем объеме переработки попутного нефтяного газа приходится на УПП ОАО «Сургутнефтегаз», ОАО «Нижневартовский ГПК», ОАО «Белозерный ГПК».

Переработка газового конденсата осуществляется на Сургутском заводе стабилизации газового конденсата (далее – ЗСГК), который остаётся лидером по объёму производства светлых нефтепродуктов. За январь-март 2017 года заводом переработано 2,4 млн. тонн газового конденсата (январь-март 2016 года – 2,5 млн. тонн газового конденсата). На заводе увеличилось производство пропан-бутана технического в 1,3 раза, дистиллята газового конденсата на 31,7 %, дизельного топлива на 2,6 %, сжиженного газа (пропан-бутана) на 1,8 %. Около 95,0 % автомобильного бензина, произведенного в автономном округе, приходится на Сургутский ЗСГК.

Строительство

Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», за январь-март 2017 года составило 49,1 млрд. рублей или 117,6% к соответствующему периоду 2016 года. Введено 78,9 тыс. кв. м общей площади квартир, доля индивидуального жилищного строительства – 11,8%.

В рейтинге регионов Российской Федерации (далее – РФ) автономный округ занимает 2 место по объёму предоставленных ипотечных кредитов на душу населения и 3 место по количеству кредитов на тысячу человек населения³.

В целях улучшения жилищных условий продолжается формирование фонда арендного жилья. Построены 4 арендных дома в гг. Нефтеюганске, Сургуте, Ханты-Мансийске общей площадью 27,8 тыс. кв. м. Среднегодовая загрузка домов составляет до 98,0 %, наиболее востребованы студии, 1,2-комнатные квартиры.

В целях улучшения жилищных условий многодетных семей, исполнения Указа Президента РФ от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан РФ доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» для индивидуального жилищного строительства безвозмездно предоставлено 40 земельных участков многодетным семьям, что составляет 74,0% от общего числа земель безвозмездно переданных для индивидуального жилищного строительства.

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

- 950 нефтяных добывающих скважин;
- 1 автозаправочная станция;
- торговые предприятия на 0,8 тыс. кв. м торговой площади.

Анализ данных представленных выше показывает, что динамика объемов сельскохозяйственного производства, а также инвестиций в основной капитал в регионе – положительная. При этом отмечаются негативные тенденции в промышленном производстве, в потребительском секторе, проявляющиеся в стагнации оборотов розничной торговли. Отмечается увеличение реальных доходов населения. Таким образом, можно заключить, что в регионе формируется напряжение в потребительском секторе, связанное с общим экономическим кризисом, что может оказывать негативное влияние на рынок недвижимости.

3. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке (динамику рынка). При проведении настоящего анализа в качестве источника данных использовалось интернет-издание «Югра Недвижимость» (<http://ugra-ned.ru>), а так же данные с информационных сайтов агентств недвижимости региона. По состоянию на период проведения оценки последним доступным номером 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 жилой недвижимости в указанных населенных пунктах представлены в табл. 14.

³ По информации Центробанка РФ и Росстата за январь-март 2017 года

Таблица 14.

Данные о динамике изменения средних цен жилой недвижимости

Наименование показателя	Нефтеюганск	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
Средние цены продажи, руб./кв.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
июн.16	60 400	78 700	58 600	82 650	54 900
дек.16	64 173	70 389	55 036	73 070	50 496
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	
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
дек.16	6 040	7 040	5 330	6 096	5 308
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
дек.16	9,41	10,00	9,69	8,34	10,51
Медиана	7,57	8,94	9,62	7,49	8,25
Среднее	8,27	8,96	9,72	7,30	8,34

Срок окупаемости, лет.

Наименование показателя	Нефтеюганск	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
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
дек.16	9,41	10,00	9,69	8,34	10,51
Медиана	13,21	11,19	10,36	13,15	12,13
Среднее	12,68	11,05	10,39	13,48	11,81

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. 15.

Таблица 15.

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. 15 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. 16.

Таблица 16.

Исходные условия локализации объектов анализа

	Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	Адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр. 39
	Типовая зона в пределах региона	ТЗ № 3
	Типовая зона в пределах города	ТЗ № 3
Характеристики местоположения	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
	Характеристика класса качества дома	массовое современное жилье эконом-класса
Физические характеристики	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит
	этаж расположения объекта недвижимости	не локализовалось
	количество комнат объекта недвижимости	1-но и 2-х комнатные квартиры
	общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
	общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
	физическое состояние объекта недвижимости	требует ремонта (отделка отсутствует)
	тип отделки объекта недвижимости	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 16 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

На указанных в Приложении 1 настоящего Отчета ресурсах актуальны:

- 21 оферта для 1-но комнатных квартир, которые могут рассматриваться как объекты анализа;
- 14 оферт для 2-х комнатных квартир, 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. Срок сдачи жилого дома, в котором находятся объекты анализа – 30.09.2018 г.

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 17 – табл. 24.

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

Таблица 17.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 21	квартира
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 14	квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 21	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 8
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 8

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 21	ТЗ № 3	ТЗ № 3	348,6	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 14	ТЗ № 3	ТЗ № 3	348,6	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс качества объекта недвижимости	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Однокомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	панель	3/23 (промежуточный)	1	нет данных	54,82	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	панель	4/23 (промежуточный)	1	нет данных	54,82	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-	хорошее	панель	5/23 (промежуточный)	1	нет данных	54,82	требуется ремонт (отделка)	без отделки

страница 37

Объект анализа	Класс качества объекта недвижимости	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Объект анализа 7	жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	21/23 (промежуточный)	2	нет данных	71,31	(отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	современное жилие эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	21/23 (промежуточный)	2	нет данных	71,09	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	современное жилие эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	8/23 (промежуточный)	2	нет данных	71,23	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 10	современное жилие эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	12/23 (промежуточный)	2	нет данных	71,31	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 11	современное жилие эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	14/23 (промежуточный)	2	нет данных	71,09	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 12	современное жилие эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	15/23 (промежуточный)	2	нет данных	71,31	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 13	современное жилие эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	17/23 (промежуточный)	2	нет данных	71,31	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 14	современное жилие эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	22/23 (промежуточный)	2	нет данных	71,09	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

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 21	н/д	н/д	н/д	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 14	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

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 21	отсутствует
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 14	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 21	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 14	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 24.

Данные о цене объектов анализа		
Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена (по площади с учетом лоджий и балконов), руб./кв.м*
Однокомнатные квартиры		
Объект анализа 1	3 449 000	62 915
Объект анализа 2	3 449 000	62 915
Объект анализа 3	3 449 000	62 915
Объект анализа 4	3 449 000	62 915
Объект анализа 5	3 449 000	62 915
Объект анализа 6	3 449 000	62 915
Объект анализа 7	3 449 000	62 915
Объект анализа 8	3 575 000	64 823
Объект анализа 9	3 575 000	64 811
Объект анализа 10	3 575 000	64 823
Объект анализа 11	3 625 000	65 718
Объект анализа 12	3 624 000	65 712
Объект анализа 13	3 625 000	65 730
Объект анализа 14	3 625 000	65 730
Объект анализа 15	3 625 000	65 718
Объект анализа 16	3 624 000	65 712
Объект анализа 17	3 625 000	65 718
Объект анализа 18	3 625 000	65 718
Объект анализа 19	3 625 000	65 730
Объект анализа 20	3 625 000	65 718
Объект анализа 21	3 675 000	66 636
мин		62 915
макс		66 636
среднее		64 700
медиана		65 712
стандартное отклонение		675
Двухкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	4 228 000	59 516
Объект анализа 2	4 228 000	59 516
Объект анализа 3	4 228 000	59 516
Объект анализа 4	4 228 000	59 516
Объект анализа 5	4 231 000	59 516
Объект анализа 6	4 244 000	59 515
Объект анализа 7	4 272 000	59 907
Объект анализа 8	4 259 000	59 910
Объект анализа 9	4 239 000	59 511
Объект анализа 10	4 244 000	59 515
Объект анализа 11	4 231 000	59 516
Объект анализа 12	4 244 000	59 515
Объект анализа 13	4 244 000	59 515
Объект анализа 14	4 259 000	59 910
мин		59 511
макс		59 910
среднее		59 600
медиана		59 516
стандартное отклонение		168

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

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 24 показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале:

- от 62 915 руб./кв. м до 66 636 руб./кв. м – для однокомнатных квартир;
- от 59 511 руб./кв. м до 59 910 руб./кв. м – для двухкомнатных квартир.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

- снижение цен продаж объектов жилой недвижимости;
- стабилизация арендных ставок для объектов жилой недвижимости.

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

- на рынке продажи жилой недвижимости региона объем предложений превышает спрос (фиксируется падение цен);
- на рынке аренды жилой недвижимости региона объем предложений соответствуют спросу (фиксируется стабилизация цен).

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «ниже средней». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 25).

Таблица 25.

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.

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

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

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

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

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

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

- формирование перечня факторов и их анализ;
- формирование перечня исходных данных;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:

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

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

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

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

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

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

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

На основе данных представленных в разделе 2.3 и разделе 3.2.3. можно утверждать, что исследованию с помощью регрессионной модели подлежат 23 фактора для каждого типа квартир.

Соответственно количество объектов анализа для исследования указанного количества факторов должно составлять не менее 120 для каждого типа квартир. Анализ данных приведенных в разделе 3.2.3 показывает, что для каждого типа квартир, число собранных объектов анализа, меньше необходимого числа объектов для исследования с помощью регрессионной модели.

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

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 26.

Таблица 26.

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

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

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния передаваемых имущественных прав на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,83	0,81	0,84
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,93	0,92	0,94

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

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 уторгование для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторгование 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 уторгование для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

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 уторгование для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

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-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости

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

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

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости

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

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

2.4.5. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по средним городам в мае 2017 г.	5,4%	10,2%	7,5%	11,6%	7,4%	11,4%	9%	12,2%	13,1%

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.6. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

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

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

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 35.

Таблица 35.

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

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

Наименование типовой зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
4. Жилье повышенной комфортности.				
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,83	0,81	0,85

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

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города представлены в табл. 36.

Таблица 36.

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

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

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

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались:

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 37.

Таблица 37.

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

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

Наименование коэффициента	Значение	
	Среднее	Доверительный интервал
неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии		

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

Данные об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 39.

Таблица 39.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 40, 41.

Таблица 40.

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

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

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

Таблица 41.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 42.

Таблица 42.

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

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

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

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

При проведении настоящей оценки к числу прочих характеристик были отнесены:

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 43.

Таблица 43.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости) представлены в табл. 44.

Таблица 44.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости) представлены в табл. 45.

Таблица 45.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости) представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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

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

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта 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 региона:

- на рынке продажи жилой недвижимости региона объем предложений превышает спрос (фиксируется падение цен);
- на рынке аренды жилой недвижимости региона объем предложений соответствуют спросу (фиксируется стабилизация 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 в диапазоне «средняя» - «ниже средней». Срок экспозиции объектов жилой недвижимости на рынке оценивается более 2 месяцев.

6. Колебания цен на рынке. Данные о колебании цен на рынке жилой недвижимости региона представлены в табл. 14.

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 поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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

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

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлен в табл. 47.

Таблица 47.

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	

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2. Расчет стоимости 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. 48.

Таблица 48.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Удельная цена, руб./кв. м	Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м	Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки, %
Для однокомнатных квартир				
Объект-аналог 1	Объект анализа 12	65 712	65 712	0,00
Объект-аналог 2	Объект анализа 16	65 712	65 712	0,00
Объект-аналог 3	Объект анализа 11	65 718	65 712	0,01
Объект-аналог 4	Объект анализа 15	65 718	65 712	0,01
Объект-аналог 5	Объект анализа 17	65 718	65 712	0,01
Для двухкомнатных квартир				
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	59 516	59 516	0,00
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	59 516	59 516	0,00
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	59 516	59 516	0,00
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	59 516	59 516	0,00
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	59 516	59 516	0,00

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:

$$C_{\text{уд.}} = \frac{C}{S},$$

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;
 - типовая зона в пределах региона;
 - типовая зона в пределах города;
 - численность населенного пункта, тыс. чел.;
 - средняя заработная плата в населённом пункте, руб./мес.
8. Физические характеристики:
 - класс качества дома;
 - физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости;
 - материал стен дома, в котором находится объект недвижимости;

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

9. Экономические характеристики.

10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

11. Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта.

12. Наличие огороженной придомовой территории.

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

14. Видовые характеристики.

Сравнение объектов недвижимости, права на которые оцениваются и объектов-аналогов представлено в табл. 49.

Таблица 49.

Сравнение объектов недвижимости, права на которые оцениваются и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 2 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	30.06.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	71,04	71,04	71,04	71,04	71,09	исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 7 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	30.06.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	71,04	71,04	71,04	71,04	71,09	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 90 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	30.06.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное	массовое современное	массовое современное	массовое современное	массовое современное	массовое современное	Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	жилье эконом-класса	жилье эконом-класса	жилье эконом-класса	жилье эконом-класса	жилье эконом-класса	жилье эконом-класса	проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	71,04	71,04	71,04	71,04	71,09	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 98 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, 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)	30.06.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	71,04	71,04	71,04	71,04	71,09	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 111 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	30.06.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный	Отличия не существенные, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки номер дома 7	Объект- аналог 1 номер дома 8	Объект- аналог 2 номер дома 8	Объект- аналог 3 номер дома 8	Объект- аналог 4 номер дома 8	Объект- аналог 5 номер дома 8	Результаты сравнения
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	71,04	71,04	71,04	71,04	71,09	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 114 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, 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)	30.06.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	71,04	71,04	71,04	71,04	71,09	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 119 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	30.06.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	привираивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	условия рынка (в части скидки к ценам предложений) 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, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	71,04	71,04	71,04	71,04	71,09	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 122 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	30.06.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	71,04	71,04	71,04	71,04	71,09	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 141 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	30.06.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	панель	панель	панель	панель	панель	Отличия существенные, вводится поправка на материал стен дома
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	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,41	55,15	55,15	55,16	55,16	55,16	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 151 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	30.06.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	начальная стадия строительства	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	71,04	71,04	71,04	71,04	71,09	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 49 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

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

В результате проведенного исследования необходимости и порядка расчета поправки на площадь установлено, что 1-но и 2-х комнатные квартиры, права на которые оцениваются, и объекты-аналоги находятся в одинаковых диапазонах площади, а именно:

- 1-но комнатные квартиры, права на которые оцениваются, и объекты-аналоги, выбранные для них, находятся в группе площадей от 30 кв. м до 50 кв. м, характерной для массового современного жилья;
- 2-х комнатные квартиры, права на которые оцениваются, и объекты-аналоги, выбранные для них, находятся в группе площадей от 50 кв. м до 65 кв. м, характерной для массового современного жилья.

Исходя из этого, поправка на площадь для квартир, права на которые оцениваются, не применялась.

Описание проведенных корректировок (поправок).

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

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

Для расчета данной поправки использовались данные о реальных сделках, представленные на Портале Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в разделе «Мониторинг сделок и объектов» (источник https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn!/ut/p/c5/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3qTZWNPt8tgY5MwIwM3A88Alwv4FAP13cjY6B8pFm8p7tXgle3u6GBhUuqgYGnc5CZkYwjo4GBiTIJut0DfQyAul2CDQMczQ0MAgwI6A4HuRa_7Siy6OYbEZA3gMgb4ACOBvp-Hvm5qfoFuaERBpmeugBSzA_Avdl3/d3/L2dJQSEvUUt3QS9ZQnZ3LzZfNEMwSUo5UzM0VjIwRjBJUDI4S1NVSDJHMjM!/).

В качестве анализируемого рассматривался период с 01.01.2017 г. по 30.06.2017 г. В качестве района выбора анализируемых объектов рассматривался район улицы Александра Усольцева (г. Сургут). Анализировались зарегистрированные в указанный период сделки по купле-продаже квартир. Данные о сделках представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Данные о сделках по купле-продаже квартир					
Номер объекта	Площадь, кв.м.	Дата регистрации/предложения	Цена сделки/предложения, руб.	Удельная цена сделки/предложения, руб./кв.м.	Улица
210695000	46,30	01.2017	2 521 000	54 449	Александра Усольцева
210695000	46,30	01.2017	2 521 000	54 449	Александра Усольцева
2280436022	43,80	03.2017	2 197 787	50 178	Александра Усольцева
2284541022	36,50	03.2017	2 000 000	54 795	Александра Усольцева
538455000	36,00	03.2017	1 870 000	51 944	Александра Усольцева
2275550022	24,00	03.2017	1 750 000	72 917	Александра Усольцева
539077000	28,70	04.2017	1 780 300	62 031	Александра Усольцева
537433000	47,50	04.2017	2 330 000	49 053	Александра Усольцева
539320000	43,20	04.2017	2 100 000	48 611	Александра Усольцева
538004000	67,00	04.2017	2 900 000	43 284	Александра Усольцева

Номер объекта	Площадь, кв.м.	Дата регистрации/предложения	Цена сделки/предложения, руб.	Удельная цена сделки/предложения, руб./кв.м.	Улица
539165000	27,50	04.2017	1 520 000	55 273	Александра Усольцева
537433000	47,50	04.2017	2 330 000	49 053	Александра Усольцева
2281721022	24,00	04.2017	1 839 904	76 663	Александра Усольцева
538695000	78,20	04.2017	3 408 296	43 584	Александра Усольцева
539269000	47,50	04.2017	2 322 000	48 884	Александра Усольцева
536507000	36,00	04.2017	1 870 000	51 944	Александра Усольцева
539320000	43,20	04.2017	2 100 000	48 611	Александра Усольцева
538695000	78,20	04.2017	3 408 296	43 584	Александра Усольцева
536476000	47,50	04.2017	2 480 700	52 225	Александра Усольцева
536488000	28,70	04.2017	1 500 000	52 265	Александра Усольцева
2281721022	24,00	04.2017	1 550 000	64 583	Александра Усольцева
537999000	43,20	04.2017	2 150 000	49 769	Александра Усольцева
537999000	43,20	04.2017	2 150 000	49 769	Александра Усольцева
539234000	28,70	04.2017	1 603 185	55 860	Александра Усольцева
537322000	28,70	04.2017	1 477 500	51 481	Александра Усольцева
539269000	47,50	04.2017	2 322 000	48 884	Александра Усольцева
536507000	36,00	04.2017	1 870 000	51 944	Александра Усольцева
537676000	62,90	04.2017	2 500 000	39 746	Александра Усольцева
539320000	43,20	04.2017	2 100 000	48 611	Александра Усольцева
538695000	78,20	04.2017	3 408 296	43 584	Александра Усольцева
536476000	47,50	04.2017	2 480 700	52 225	Александра Усольцева
536488000	28,70	04.2017	1 500 000	52 265	Александра Усольцева
2281721022	24,00	04.2017	1 550 000	64 583	Александра Усольцева
537999000	43,20	04.2017	2 150 000	49 769	Александра Усольцева
537999000	43,20	04.2017	2 150 000	49 769	Александра Усольцева
539234000	28,70	04.2017	1 603 185	55 860	Александра Усольцева
537322000	28,70	04.2017	1 477 500	51 481	Александра Усольцева
539353000	36,00	04.2017	1 450 000	40 278	Александра Усольцева

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

Также для расчета данной поправки использовались данные о ценах предложений на квартиры, находящиеся в жилом доме по адресу: г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8.

Данные о ценах предложений на квартиры, находящиеся в жилом доме по адресу: г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8, представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Данные о ценах предложений на квартиры, находящиеся в жилом доме по адресу: г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 8

Площадь, кв.м.	Цена объекта, руб.	Удельная цена (по площади с учетом лоджий и балконов), руб./кв.м*
Однокомнатные квартиры		
54,82	3 449 000	62 915
54,82	3 449 000	62 915
54,82	3 449 000	62 915
54,82	3 449 000	62 915
54,82	3 449 000	62 915
54,82	3 449 000	62 915
54,82	3 449 000	62 915
55,15	3 575 000	64 823
55,16	3 575 000	64 811
55,15	3 575 000	64 823
55,16	3 625 000	65 718

Площадь, кв.м.	Цена объекта, руб.	Удельная цена (по площади с учетом лоджий и балконов), руб./кв.м*
55,15	3 624 000	65 712
55,15	3 625 000	65 730
55,15	3 625 000	65 730
55,16	3 625 000	65 718
55,15	3 624 000	65 712
55,16	3 625 000	65 718
55,16	3 625 000	65 718
55,15	3 625 000	65 730
55,16	3 625 000	65 718
55,15	3 675 000	66 636
Двухкомнатные квартиры		
71,04	4 228 000	59 516
71,04	4 228 000	59 516
71,04	4 228 000	59 516
71,04	4 228 000	59 516
71,09	4 231 000	59 516
71,31	4 244 000	59 515
71,31	4 272 000	59 907
71,09	4 259 000	59 910
71,23	4 239 000	59 511
71,31	4 244 000	59 515
71,09	4 231 000	59 516
71,31	4 244 000	59 515
71,31	4 244 000	59 515
71,09	4 259 000	59 910
Трехкомнатные квартиры		
103,95	6 173 000	59 384
103,95	6 173 000	59 384
103,95	6 173 000	59 384
103,95	6 246 000	60 087
103,95	6 246 000	60 087
103,95	6 246 000	60 087
103,95	6 246 000	60 087
103,94	6 162 000	59 284
103,94	6 162 000	59 284
103,94	6 162 000	59 284
103,94	6 162 000	59 284
103,94	6 162 000	59 284
103,94	6 162 000	59 284
103,94	6 162 000	59 284

Источник: 1. Анализ Оценщика

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

Анализ данных представленных в табл. 50 и табл. 51 показывает, что удельная цена реальных сделок с жилыми помещениями (квартирами) в районе расположения объектов оценки существенно ниже ценового уровня ofert. Для расчета поправки на условия рынка использовалась зависимость вида:

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

где

M_c - среднее значение выборки сделок купли-продажи;

M_o - среднее значение выборки оферт.

На основе данных представленных в табл. 50 и табл. 51 получены следующие значения показателей

- среднее значение выборки сделок купли-продажи (табл. 50) – 52 217,3 руб./кв.м;
- среднее значение выборки оферт (табл. 51) – 61 767,02 руб./кв.м.

Соответственно, рассчитанное значение поправки, с учетом округлений, составит:

$$П = \left(\frac{52\,217,3}{61\,767,02} - 1 \right) * 100 = -15,5 \, \%.$$

При проведении настоящей оценки поправка на уторгование принята равной значению (минус) 15,5%.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 2					
Площадь, кв. м	71,04	71,04	71,04	71,04	71,09
Цена, руб.	4 228 000,0	4 228 000,0	4 228 000,0	4 228 000,0	4 231 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 516,0	59 516,0	59 516,0	59 516,0	59 516,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-15,5	-15,5	-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 291,0	50 291,0	50 291,0	50 291,0	50 291,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 7					
Площадь, кв. м	71,04	71,04	71,04	71,04	71,09
Цена, руб.	4 228 000,0	4 228 000,0	4 228 000,0	4 228 000,0	4 231 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 516,0	59 516,0	59 516,0	59 516,0	59 516,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-15,5	-15,5	-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 291,0	50 291,0	50 291,0	50 291,0	50 291,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 90					
Площадь, кв. м	71,04	71,04	71,04	71,04	71,09
Цена, руб.	4 228 000,0	4 228 000,0	4 228 000,0	4 228 000,0	4 231 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 516,0	59 516,0	59 516,0	59 516,0	59 516,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-15,5	-15,5	-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 291,0	50 291,0	50 291,0	50 291,0	50 291,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 98					
Площадь, кв. м	71,04	71,04	71,04	71,04	71,09
Цена, руб.	4 228 000,0	4 228 000,0	4 228 000,0	4 228 000,0	4 231 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 516,0	59 516,0	59 516,0	59 516,0	59 516,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-15,5	-15,5	-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 291,0	50 291,0	50 291,0	50 291,0	50 291,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 111					
Площадь, кв. м	71,04	71,04	71,04	71,04	71,09
Цена, руб.	4 228 000,0	4 228 000,0	4 228 000,0	4 228 000,0	4 231 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 516,0	59 516,0	59 516,0	59 516,0	59 516,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-15,5	-15,5	-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 291,0	50 291,0	50 291,0	50 291,0	50 291,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 114					
Площадь, кв. м	71,04	71,04	71,04	71,04	71,09
Цена, руб.	4 228 000,0	4 228 000,0	4 228 000,0	4 228 000,0	4 231 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 516,0	59 516,0	59 516,0	59 516,0	59 516,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-15,5	-15,5	-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 291,0	50 291,0	50 291,0	50 291,0	50 291,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 119					
Площадь, кв. м	71,04	71,04	71,04	71,04	71,09
Цена, руб.	4 228 000,0	4 228 000,0	4 228 000,0	4 228 000,0	4 231 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 516,0	59 516,0	59 516,0	59 516,0	59 516,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-15,5	-15,5	-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 291,0	50 291,0	50 291,0	50 291,0	50 291,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 122					
Площадь, кв. м	71,04	71,04	71,04	71,04	71,09
Цена, руб.	4 228 000,0	4 228 000,0	4 228 000,0	4 228 000,0	4 231 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 516,0	59 516,0	59 516,0	59 516,0	59 516,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-15,5	-15,5	-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 291,0	50 291,0	50 291,0	50 291,0	50 291,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 141					
Площадь, кв. м	55,15	55,15	55,16	55,16	55,16
Цена, руб.	3 624 000,0	3 624 000,0	3 625 000,0	3 625 000,0	3 625 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	65 712,0	65 712,0	65 718,0	65 718,0	65 718,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-15,5	-15,5	-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 527,0	55 527,0	55 532,0	55 532,0	55 532,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 151					
Площадь, кв. м	71,04	71,04	71,04	71,04	71,09
Цена, руб.	4 228 000,0	4 228 000,0	4 228 000,0	4 228 000,0	4 231 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	59 516,0	59 516,0	59 516,0	59 516,0	59 516,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-15,5	-15,5	-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 291,0	50 291,0	50 291,0	50 291,0	50 291,0

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки.

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

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

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

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов недвижимости, права на которые оцениваются, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 53.

Таблица 53.

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

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 2					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 516	59 516	59 516	59 516	59 516
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 291	50 291	50 291	50 291	50 291
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 225	9 225	9 225	9 225	9 225
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 125				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 7					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 516	59 516	59 516	59 516	59 516
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 291	50 291	50 291	50 291	50 291
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 225	9 225	9 225	9 225	9 225
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 125				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 90					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 516	59 516	59 516	59 516	59 516
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 291	50 291	50 291	50 291	50 291
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 225	9 225	9 225	9 225	9 225
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 125				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 98					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 516	59 516	59 516	59 516	59 516
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 291	50 291	50 291	50 291	50 291
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 225	9 225	9 225	9 225	9 225
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 125				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 111					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 516	59 516	59 516	59 516	59 516
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 291	50 291	50 291	50 291	50 291
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 225	9 225	9 225	9 225	9 225
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 125				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 114					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 516	59 516	59 516	59 516	59 516
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 291	50 291	50 291	50 291	50 291
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 225	9 225	9 225	9 225	9 225
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 125				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 119					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 516	59 516	59 516	59 516	59 516
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 291	50 291	50 291	50 291	50 291
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 225	9 225	9 225	9 225	9 225

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 125				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 122					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 516	59 516	59 516	59 516	59 516
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 291	50 291	50 291	50 291	50 291
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 225	9 225	9 225	9 225	9 225
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 125				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 141					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	65 712	65 712	65 718	65 718	65 718
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 527	55 527	55 532	55 532	55 532
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 185	10 185	10 186	10 186	10 186
Суммарное отклонение, руб./кв. м	50 928				
Веса, %	20,0003	20,0003	19,9998	19,9998	19,9998
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	55 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 151					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	59 516	59 516	59 516	59 516	59 516
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	50 291	50 291	50 291	50 291	50 291
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 225	9 225	9 225	9 225	9 225
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 125				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 300				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки.

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости имущественных прав на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

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

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость имущественных прав, руб.
1	2	2	2	62,38	10,6	72,98	50 300	3 670 894
2	7	2	2	62,38	10,6	72,98	50 300	3 670 894
3	90	13	2	62,38	10,6	72,98	50 300	3 670 894
4	98	14	2	62,38	10,6	72,98	50 300	3 670 894
5	111	15	2	62,38	10,6	72,98	50 300	3 670 894
6	114	16	2	62,38	10,6	72,98	50 300	3 670 894
7	119	16	2	62,38	10,6	72,98	50 300	3 670 894

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость имущественных прав, руб.
8	122	17	2	62,38	10,6	72,98	50 300	3 670 894
9	141	19	1	46,78	8,63	55,41	55 500	3 075 255
10	151	20	2	62,38	10,6	72,98	50 300	3 670 894
Итого								36 113 301

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.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что 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 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, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

36 113 301 руб.,

в том числе:

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	2	2	2	62,38	10,6	72,98	3 670 894
2	7	2	2	62,38	10,6	72,98	3 670 894
3	90	13	2	62,38	10,6	72,98	3 670 894
4	98	14	2	62,38	10,6	72,98	3 670 894
5	111	15	2	62,38	10,6	72,98	3 670 894
6	114	16	2	62,38	10,6	72,98	3 670 894
7	119	16	2	62,38	10,6	72,98	3 670 894
8	122	17	2	62,38	10,6	72,98	3 670 894
9	141	19	1	46,78	8,63	55,41	3 075 255
10	151	20	2	62,38	10,6	72,98	3 670 894

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:

36 113 301

(Тридцать шесть миллионов сто тринадцать тысяч триста один)
рубль,

В том числе:

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	2	2	2	62,38	10,6	72,98	3 670 894
2	7	2	2	62,38	10,6	72,98	3 670 894
3	90	13	2	62,38	10,6	72,98	3 670 894
4	98	14	2	62,38	10,6	72,98	3 670 894
5	111	15	2	62,38	10,6	72,98	3 670 894
6	114	16	2	62,38	10,6	72,98	3 670 894
7	119	16	2	62,38	10,6	72,98	3 670 894
8	122	17	2	62,38	10,6	72,98	3 670 894
9	141	19	1	46,78	8,63	55,41	3 075 255
10	151	20	2	62,38	10,6	72,98	3 670 894

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

Оценщик

В.И. Илюхин

Генеральный директор



Р.С. Луценко

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

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

2. Справочная литература

1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг», при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.
2. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №20, 2017 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
3. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
4. Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.
5. 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.
6. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru).

3. Методическая литература

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

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

Однокомнатные квартиры1. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>

Город: СУРГУТ

ЭТАЖИ

380 МИНУТ НАМ
С 7:30 ДО 24:00

+7 (3462) 44-22-11

СТАВЛЕНИЕ

ВОЙТИ В Личный кабинет

ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ

ТАВЛКА

ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ

НОВОСТРОЙКА

ДОМА, ДАЧИ, УЧАСТКИ

АРЕНДА

КОММЕРЧЕСКОЕ

ИПОТЕКА

ПРОДАЖА

АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2019 г.

Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр

Стиль: минимализм-классический

Готовность дома: 15%

Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон

ХОЧУ СКИДКУ!

Настройка на застройщика! Без комиссии.

Описание | Характеристики | Акции

Акция: "Настроенные партнеры". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиру с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, ОНБ или при одновременном расчете собственными средствами:
-35000руб. на 1к квартиру;
-50000руб. на 2к квартиру;
-75000руб. на 3к квартиру.

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

Акция: "Рассрочка от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (Суммируется с акцией "Скидка на парнинг 50%").

Выбрать квартиру

Напишите нам

3 ЭТАЖ

1 ПОДВЕД

Информация о квартире

Записаться на просмотр

Забронировать квартиру

ХИСАМИЕВА
Позьяль Салимовна

+7 922 449-20-66

1 КОМНАТА

54.82 м²

23 691 руб.

В ИПОТЕКУ (ИПС)

62 915 руб.

ЦЕНА ЗА М²

3 449 000 руб.

ЦЕНА

План квартиры

3D планировка

План этажа

ФОТО СКОРО

ВХОД ДОМАШНИЙ

<https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>

2. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2018 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Стиль: минималистично-модерн

Готовность дома: 15%

Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон:

ХОДУ СКИДКУ!

Напишите нам

ЭТАЖ	КОМНАТА	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	ИПОТЕКА (МЕС.)	ЦЕНА ЗА М²	ЦЕНА
4	1	54.82 м²	23 691 руб.	62 915 руб.	3 449 000 руб.

Общая площадь 46,19

План квартиры 3D планировка План этажа

ХИСАМИЕВА
Гюзаль Салимовна
+7 922 449-20-66

3. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>

ТОРГОВЫЙ ПУНКТ

этажи 360НИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

СТАВЛЕНИЕ ВХОД В Личный кабинет ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ

ГЛАВНАЯ ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ НОВОСТРОЙКА ДОМА, ДАЧА, УЧАСТКИ АРЕНДА КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА ПРОДАВЦА АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2018 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Стиль: минималистично-модерн

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: ХОДУ СКИДКУ!

Описание | Характеристика | Акции

Акция: "Надёжные партнеры". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиру с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при одновременном расчете собственными средствами:
- 35000 руб. на 1к квартиру;
- 50000 руб. на 2к квартиру;
- 75000 руб. на 3к квартиру.

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

Акция: "Расрочка от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (Суммируется с акцией "Скидка на паркинг 50%").

Выбрать квартиру

Напишите нам

5 ЭТАЖ

1 ПОДЪЕЗД

Информация о квартире

Записаться на просмотр

Забронировать квартиру

ХИСАМИЕВА
Гюзель Салимовна
+7 922 449-20-66

1 КОМНАТА

54.82 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

23 691 руб. В ИПОТЕКУ (ИБС)

62 915 руб. ЦЕНА ЗА М²

3 449 000 руб. ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

ФОТО СКОРО

4. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>

ТОРГОВЫЙ ДОМ

этажи 360НИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

СТАВЛЕНИЕ ДОЙТИ В Личный кабинет ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ

ГЛАВНАЯ ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ НОВОСТРОЙКА ДОМА, ДАЧА, УЧАСТКИ АРЕНДА КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА ПРОДАВЦА АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2018 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Стиль: минималистично-модерн

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: ХОДУ СКИДКУ!

Описание | Характеристики | Акции

Акция: "Надёжные партнёры". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиру с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при одновременном расчёте собственными средствами:
-35000руб. на 1к квартиру;
-50000руб. на 2к квартиру;
-75000руб. на 3к квартиру.

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

Акция: "Расрочка от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (суммируется с акцией "Скидка на парнинг 50%").

Выбрать квартиру

Напишите нам

6 этаж 1 подвезд

Информация о квартире

Зайти на просмотр Забронировать квартиру

ХИСАМИЕВА Поляна Салимовна +7 922 449-20-66

Оставьте Ваш номер, и с персоналом в течение 3 минут

1 КОМНАТА	54.82 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	23 691 руб. В ИПОТЕКУ (МЕС.)	62 915 руб. ЦЕНА ЗА М²	3 449 000 руб. ЦЕНА
-----------	------------------------	------------------------------	------------------------	---------------------

План квартиры 5D планировка План этажа

Общая площадь 46,19

Планировка:

- Спальня: 13.90 м²
- Прихожая: 3.60 м²
- Ванная: 1.30 м²
- Кухня-Столовая: 20.90 м²
- Комната: 14.30 м²
- Балкон: 3.60 м²

5. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>

ТОРГОВЫЙ ДОМ

этажи 360НИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

СТАВЛЕНИЕ ВХОД В Личный кабинет ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ

ГЛАВНАЯ ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ НОВОСТРОЙКА ДОМА, ДАЧА, УЧАСТКИ АРЕНДА КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА ПРОДАВЦА АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2018 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Стиль: минимализм-модернизм

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: ХОДУ СКИДКУ!

Описание | Характеристика | Акции

Акция: "Надёжные партнеры". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиру с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при одновременном расчете собственными средствами:
- 35000 руб. на 1к квартиру;
- 50000 руб. на 2к квартиру;
- 75000 руб. на 3к квартиру.

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

Акция: "Расрочка от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (Суммируется с акцией "Скидка на паркинг 50%").

Выбрать квартиру

Напишите нам

7 ЭТАЖ

1 ПОДЪЕЗД

Информация о квартире

Записаться на просмотр

Забронировать квартиру

ХИСАМИЕВА Полина Святимовна

+7 922 449-20-66

Оставьте свой комментарий к объявлению

1 КОМНАТА

54.82 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

23 691 руб. В ИПОТЕКУ (ИБС)

62 915 руб. ЦЕНА ЗА М²

3 449 000 руб. ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

ФОТО СКОРО

6. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2018 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 км
Стиль: минималистично-модерн

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон:

Напишите нам

1 КОМНАТА **54.82 м²** **23 691 руб.** **62 915 руб.** **3 449 000 руб.**

В ИПОТЕКУ (ИЕ.С.) ЦЕНА ЗА М² ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

Общая площадь 46,52 м²

Примечание: 7,10 м²

Кухня-Столовая: 19,30 м²

Комната: 14,30 м²

Балкон: 8,80 м²

ХИСАМИЕВА Татьяна Салимовна
+7 922 449-20-66

7. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>

ТОРГОВЫЙ ДОМ

этажи 360НИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ТАВАННА ВТОРИННОЕ ЖИЛЬЕ НОВОСТРОЙКА ДОМА, ДАЧА, УЧАСТОК АРЕНДА КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА ПРОДАВЦА АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2018 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Стиль: минимализм-модернизм

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: ХОДУ СКИДКУ!

Новости от застройщика! Без цензуры!

Описание | Характеристика | **Акции**

Акция: "Наброем партнеров". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиры с участием ипотечных кредитов Сбербанк, ВТБ24, СНБ или при одновременном расчете собственными средствами:
-35000руб. на 1к квартиры;
-50000руб. на 2к квартиры;
-75000руб. на 3к квартиры.

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

Акция: "Рассрочка от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (Суммируется с акцией "Скидка на парнинг 50%").

Выбрать квартиру

Напишите нам

8 этаж

1 ПОДЪЕЗД

Информация о квартире

Записаться на просмотр

Забронировать квартиру

ХИСАМИЕВА
Позьяль Салимовна

+7 922 449-20-66

Оставьте ваш комментарий к этой квартире

1 КОМНАТА

54.82 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

23 691 руб. В ИПОТЕКУ (МЕС.)

62 915 руб. ЦЕНА ЗА М²

3 449 000 руб. ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

ФОТО СКОРО
ВЫХОД ДОМАШНИМ

8. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2018 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 км
Стиль: минималистично-модерн

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон:

Напишите нам

9 ЭТАЖ

1 КОМНАТА

55.15 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

24 557 руб. В КИЮТЕКУ (ФБС)

64 823 руб. ЦЕНА ЗА М²

3 575 000 руб. ЦЕНА

План квартиры 50 планировка План этажа

Общая площадь 46,52 м²

Прекор 7,10 м²

Кухня-Столовая 19,30 м²

Комната 14,30 м²

Балкон

ХИСАМИЕВА Полина Саломовна

+7 922 449-20-66

9. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2018 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 км
Стиль: минималистично-модерн

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон:

Напишите нам

10 ЭТАЖ

1 ПОДЪЕЗД

Информация о квартире

Записаться на просмотр

Забронировать квартиру

ХИСАМИЕВА
Гюзель Салимовна
+7 922 449-20-66

1 КОМНАТА

55.16 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

24 557 руб. В ИПОТЕКУ (ИЖС)

64 811 руб. ЦЕНА ЗА М²

3 575 000 руб. ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

Общая площадь 46,53 м²

Прихожая 7.10 м²

Кухня-Столовая 15.40 м²

Спальня 2.50 м²

Ванная 2.90 м²

Комната 14.20 м²

Балкон 6.00 м²

10. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2018 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 км
Стиль: минималистично-модерн

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон:

Напишите нам

12 ЭТАЖ

1 КОМНАТА

55.15 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

24 557 руб. В ИПОТЕКУ (МЕС.)

64 823 руб. ЦЕНА ЗА М²

3 575 000 руб. ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

Общая площадь 46,52 м²

Прихожая 7,10 м²

Кухня-Столовая 19,30 м²

Комната 14,30 м²

Балкон 8,60 м²

2,90 м²

2,80 м²

ХИСАМИЕВА Гюзель Салимовна

+7 922 449-20-66

Оставьте Ваш номер, и в течение 3 минут

Напишите нам

11. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usolceva-151608#532195>

Город: СУРГУТ

360НИТЕ НАМ
с 7:30 до 24:00

+7 (3462) 44-22-11

СТАВЛЕНИЕ

ВОЙТИ В Личный кабинет

РЕГИСТРИРОВАТЬСЯ

ТАВЛКА

ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ

НОВОСТРОЙКА

ДОМА, ДАЧИ, УЧАСТКИ

АРЕНДА

КОММЕРЧЕСКАЯ

ИПОТЕКА

ПРОДАВЦ

АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2018 г.

Застройщик: Северные Строительные Технологии

Готовность дома: 15%

Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон

ХОДУ СКИДКУ!

Описание | Характеристика | Акции

Акция: "Наброяем партнеров". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиры с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при одновременном расчете собственными средствами:
-35000руб. на 1к квартиру;
-50000руб. на 2к квартиру;
-75000руб. на 3к квартиру.

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

Акция: "Распродажа от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (Суммируется с акцией "Скидка на парнинг 50%").

Выбрать квартиру

Напишите нам

15 этаж

1 ПОДЪЕЗД

Информация о квартире

Записаться на просмотр

Забронировать квартиру

ХИСАМИЕВА Полина Салимовна

+7 922 449-20-66

Отзывы: Ваш звонок, а в течение 3 минут.

1 КОМНАТА

55.16 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

24 900 руб. в ипотеку (мес.)

65 718 руб. ЦЕНА ЗА М²

3 625 000 руб. ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

Общая площадь 46,53 м²

Прихожая 7.10 м²

Кухня-Столовая 15.40 м²

Комната 14.20 м²

Балкон 6.60 м²

Санузел 2.90 м²

Санузел 2.90 м²

12. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usolceva-151608#532195>

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2018 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Стиль: минималистично-модерн

Готовность дома: 15%

Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон:

ХОДУ СКИДКУ!

Акция: "Набранные партнеры". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиру с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при одновременном расчете собственными средствами:
- 35000 руб. на 1к квартиру;
- 50000 руб. на 2к квартиру;
- 75000 руб. на 3к квартиру.

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

Акция: "Рассрочка от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (суммируется с акцией "Скидка на парнинг 50%").

Выбрать квартиру

Напишите нам

1 КОМНАТА

55.15 м²

24 893 руб. в ипотеку (ИПС)

65 712 руб. ЦЕНА ЗА М²

3 624 000 руб. ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

Общая площадь 46,52 м²

Примечание: 7,10 м²

2,90 м²

2,90 м²

Кухня-Столовая 19,30 м²

Комната 14,30 м²

Балкон 8,80 м²

17 ЭТАЖ

1 ПОДЪЕЗД

Информация о квартире

Записаться на просмотр

Забронировать квартиру

ХИСАМИЕВА
Татьяна Салимовна

+7 922 449-20-66

Отправить SMS-сообщение и в течение 3 минут

13. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoyceva-151608#532195>

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2018 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Стиль: минималистично-модерн

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон:

Напишите нам

13 ЭТАЖ

1 ПОДЪЕЗД

Информация о квартире

Записаться на просмотр

Забронировать квартиру

ХИСАМИЕВА
Гюзель Салимовна
+7 922 449-20-66

1 КОМНАТА	55.15 м ² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	24 900 руб. В ИПОТЕКУ (ИЕБС)	65 730 руб. ЦЕНА ЗА М ²	3 625 000 руб. ЦЕНА
-----------	------------------------------------	------------------------------	------------------------------------	---------------------

План квартиры 50 планировка План этажа

Общая площадь 46,52 м²

Планировка:

- Комната: 14.30 м²
- Кухня-Спальня: 19.30 м²
- Проезд: 7.10 м²
- Ванная: 2.90 м²
- Санузел: 2.90 м²
- Балкон

14. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoyceva-151608#532195>

ТОРГОВЫЙ ДОМ

этажи 360НИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

СТАВЛЕНИЕ ВХОД В Личный кабинет ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ

ГЛАВНАЯ ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ НОВОСТРОЙКИ ДОМА, ДАЧА, УЧАСТКИ АРЕНДА КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА ПРОДАВЦА АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2018 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Стиль: минималистично-классические

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: ХОДУ СКИДКУ!

Описание | Характеристики | Акции

Акция: "Надёжные партнёры". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиру с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при одновременном расчёте собственными средствами:
-35000руб. на 1к квартиру;
-50000руб. на 2к квартиру;
-75000руб. на 3к квартиру.

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

Акция: "Расрочка от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (суммируется с акцией "Скидка на парнинг 50%").

Выбрать квартиру

Напишите нам

14 ЭТАЖ 1 ПОДЪЕЗД

Информация о квартире

Записаться на просмотр Забронировать квартиру

ХИСАМИЕВА Поляна Салмовна +7 922 449-20-66

Отвечает на сообщения, а также переводит в течение 3 минут

1 КОМНАТА	55.15 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	24 900 руб. И ИПОТЕКУ (МЕС.)	65 730 руб. ЦЕНА ЗА М²	3 625 000 руб. ЦЕНА
-----------	------------------------	------------------------------	------------------------	---------------------

План квартиры 3D планировка План этажа

Общая площадь 46,52 м²

Планировка:

- Прихожая: 7.10 м²
- Кухня-Столовая: 19.30 м²
- Комната: 14.30 м²
- Балкон: 8.60 м²
- Ванная: 2.90 м²
- Санузел: 2.90 м²

15. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usolceva-151608#532195>

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2018 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 км
Стиль: минимализм-модернизм

Готовность дома: 15%

Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон:

Описание | Характеристики | Акции

Акция: "Набранные партнеры". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиру с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при одновременном расчете собственными средствами:
- 35000 руб. на 1к квартиру;
- 50000 руб. на 2к квартиру;
- 75000 руб. на 3к квартиру.

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

Акция: "Расрочка от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (суммируется с акцией "Скидка на парнинг 50%").

Выбрать квартиру

15 ЭТАЖ

1 КОМНАТА

55.16 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

24 900 руб. В ИПОТЕКУ (ИПС)

65 718 руб. ЦЕНА ЗА М²

3 625 000 руб. ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

Общая площадь 46,53 м²

Прихожая 7.10 м²

Спальня 14.20 м²

Кухня-столовая 18.40 м²

Ванная 2.90 м²

Туалет 2.90 м²

Балкон 8.60 м²

ХИСАМИЕВА Полина Салимовна

+7 922 449-20-66

Отправить Ваш вопрос, и мы перезвоним в течение 3 минут

16. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoyceva-151608#532195>

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 4 кв. 2018 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Стиль: минималистично-модерн

Готовность дома: 15%

Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОДУ СКИДКУ!**

Акция: "Настроен партнер". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиру с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при одновременном расчете собственными средствами:
- 35000 руб. на 1к квартиру;
- 50000 руб. на 2к квартиру;
- 75000 руб. на 3к квартиру.

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

Акция: "Распродажа от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (суммируется с акцией "Скидка на парнинг 50%").

Выбрать квартиру

Напишите нам

16 этажи

1 КОМНАТА

55.15 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

24 893 руб. И ИПОТЕКУ (МЕС.)

65 712 руб. ЦЕНА ЗА М²

3 624 000 руб. ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

Общая площадь 46,52 м²

Прихожая 7,10 м²

Санузел 2,90 м²

Санузел 2,90 м²

Кухня-Столовая 19,30 м²

Комната 14,30 м²

Балкон 8,60 м²

ХИСАМИЕВА
Гюзаль Салимовна
+7 922 449-20-66

Отправьте Ваш номер, и в течение 5 минут

[ЖК «4 сезона»](#) | [Проектная декларация](#) | [ЖК «4 сезона»](#) | [Панель новостей](#) | [Купите квартиру в ЖК](#)

[←](#) [→](#) [C](#) [Назад](#) | [https://argut.etagi.com/sam/g/2HK-4-сезона-GP-8-ул-Aleksandra-Uvoitova-151608932195](#)

Город: СУРГУТ

Этажи

ЗВОНИТЕ НАМ
С 7:30 ДО 24:00

+7 (3462) 44-22-11

СРАВНЕНИЕ

ВОЙТИ В ПЕРВЫЙ КАБИНЕТ

ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ

ГЛАВНАЯ | ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ЖИЗНЬ | **НОВОСТРОЙКИ** | ДОМА, ДАЧИ, УЧАСТКИ | АРЕНДА | КОММЕРЧЕСКАЯ | ИСТОРИЯ | ПРОДАВЦЫ | АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2018 г.
 Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59-й мкр.
 Стены: монолитно-кирпичные

Готовность дома:

Рейтинг дома:

15%

7.5 очень хорошо

Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон

ХОДУ СКИДКУ!

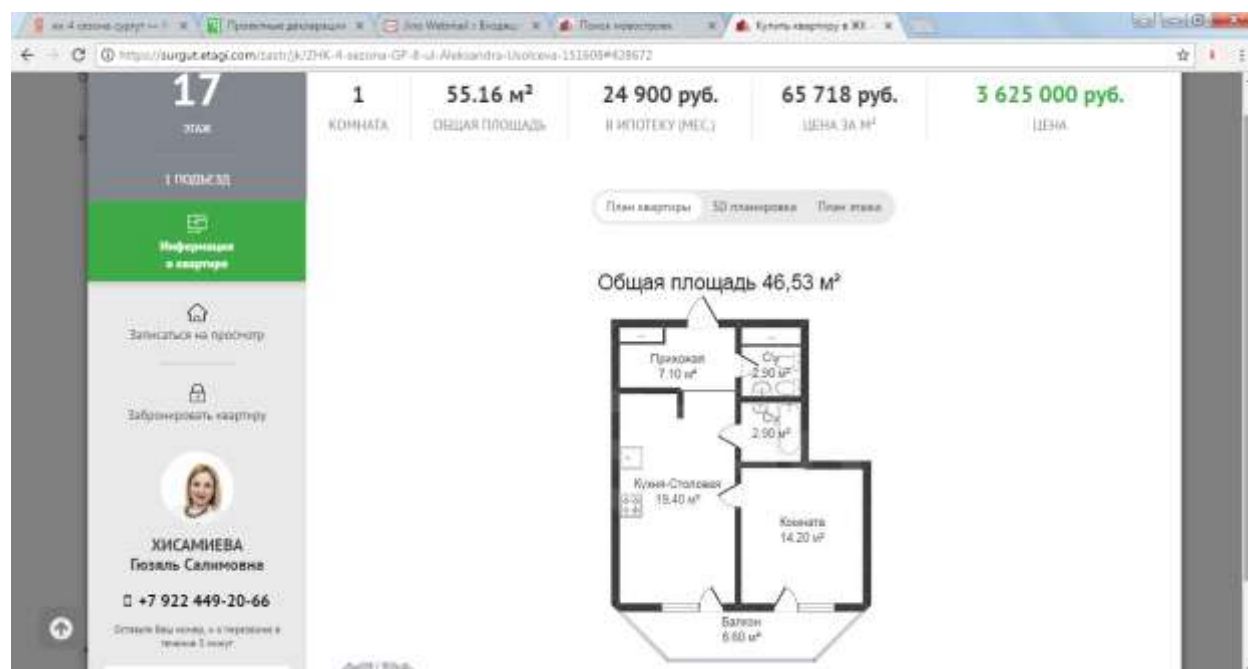
Новостройки от застройщиков без комиссии

Описание | Характеристики | **Акции**

Акции: "Нарезные партнеры". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиру с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, ОНБ или при одновременном расчете собственными средствами:
 -55000руб. на 1к квартиру;
 -50000руб. на 2к квартиру;
 -75000руб. на 3к квартиру.
 Срок действия акции: "Скидка на паритет 50%" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка на подземный паркинг в размере 10% от стоимости при покупке квартиры в доме.
 Акции: "Рассрочка от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (Суммируется с акцией "Скидка на паритет 50%").

Выбрать квартиру

Напишите нам



18. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>

ТОРГОВЫЙ ПУНКТ

этажи 360НИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

СТАВЛЕНИЕ ВХОД В Личный кабинет ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ

ГЛАВНАЯ ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ НОВОСТРОЙКИ ДОМА, ДАЧИ, УЧАСТКИ АРЕНДА КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА ПРОДАВЦА АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2018 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Стиль: минималистично-модерн

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: ХОДУ СКИДКУ!

Описание | Характеристика | Акции

Акция: "Набранные партнеры". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиру с участием ипотечных кредитов Сбербанк, ВТБ24, СНБ или при одновременном расчете собственными средствами:
- 35000 руб. на 1к квартиру;
- 50000 руб. на 2к квартиру;
- 75000 руб. на 3к квартиру.

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

Акция: "Расрочка от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (Суммируется с акцией "Скидка на парнинг 50%").

Выбрать квартиру

Напишите нам

16 этаж

1 ПОДЪЕЗД

Информация о квартире

Записаться на просмотр

Заблокировать квартиру

ХИСАМИЕВА
Гюзаль Салимовна
+7 922 449-20-66

Отзывы: Ваш отзыв, о в переводе в течение 3 минут.

1 КОМНАТА	55.16 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	24 900 руб. И ИПОТЕКУ (МЕС.)	65 718 руб. ЦЕНА ЗА М²	3 625 000 руб. ЦЕНА
-----------	------------------------	------------------------------	------------------------	---------------------

План квартиры 3D планировка План этажа

Общая площадь 46,53 м²

Планировка:

- Прихожая: 7.10 м²
- Спальня: 2.90 м²
- Кухня-Столовая: 15.40 м²
- Комната: 14.20 м²
- Балкон: 6.60 м²

19. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usolceva-151608#532195>

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2018 г.
Застраивщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Стиль: минималистично-модерн

Готовность дома: 15%

Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон:

ХОДУ СКИДКУ!

Напишите нам

14 этажей

1 комната

55.15 м² общая площадь

24 900 руб. в ипотеку (ИЭС)

65 730 руб. цена за м²

3 625 000 руб. цена

Общая площадь 46,53 м²

Планировка: 7.10 м²

Спальня: 2.90 м²

Кухня-Столовая: 15.40 м²

Комната: 14.20 м²

Балкон: 6.60 м²

ХИСАМИЕВА Гюзель Салимовна
+7 922 449-20-66

20. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usolceva-151608#532195>

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2018 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Стиль: минималистично-модерн

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОДУ СКИДКУ!**

Акция: "Набранные партнерки". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиры с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при одновременном расчете собственными средствами:
- 35000 руб. на 1к квартиру;
- 50000 руб. на 2к квартиру;
- 75000 руб. на 3к квартиру.

Срок действия акции: "Скидка на парнинг 50%" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка на парковочный парнинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры в доме.
Акция: "Расрочка от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (суммируется с акцией "Скидка на парнинг 50%").

Выбрать квартиру

Напишите нам

13 ЭТАЖ

1 ПОДЪЕЗД

Информация о квартире

Записаться на просмотр

Забронировать квартиру

ХИСАМИЕВА
Позвиль Салимовна
+7 922 449-20-66

Отправить Ваш комментарий и заявку на просмотр в течение 3 минут

1 КОМНАТА

55.16 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

24 900 руб. В ИПОТЕКУ (ИЖС)

65 718 руб. ЦЕНА ЗА М²

3 625 000 руб. ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

Общая площадь 46,53 м²

Прихожая 7.10 м²

Сп. 2.90 м²

В. 2.90 м²

Кухня-Столовая 18.40 м²

Комната 14.20 м²

Балкон 8.60 м²

21. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usolceva-151608#532195>

ТОРГОВЫЙ ДОМ

этажи 360НИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

СТАВЛЕНИЕ: ВОЙТИ В Личный кабинет ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ

ГЛАВНАЯ ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ НОВОСТРОЙКА ДОМА, ДАЧА, УЧАСТКИ АРЕНДА КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА ПРОДАВЦА АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2018 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Стиль: минималистично-классические

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: ХОДУ СКИДКУ!

Описание | Характеристика | Акции

Акция: "Набранные партнеры". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиры с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при одновременном расчете собственными средствами:
-35000руб. на 1к квартиры;
-50000руб. на 2к квартиры;
-75000руб. на 3к квартиры.

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

Акция: "Расрочка от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (Суммируется с акцией "Скидка на парнинг 50%").

Выбрать квартиру

Напишите нам

18 этаж 1 ПОДЪЕЗД

Информация о квартире

Записаться на просмотр

Забронировать квартиру

ХИСАМИЕВА
Павель Салимович
+7 922 449-20-66

Смотрите Ваш номер, и в течение 3 минут

1 КОМНАТА	55.15 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	25 244 руб. В ИПОТЕКУ (ИЭС.)	66 636 руб. ЦЕНА ЗА М²	3 675 000 руб. ЦЕНА
-----------	------------------------	------------------------------	------------------------	---------------------

План квартиры 3D планировка Планировка

Общая площадь 46,53 м²

Планировка:

- Прихожая: 7.10 м²
- Спальня: 2.90 м²
- Спальня: 2.90 м²
- Кухня-Столовая: 16.40 м²
- Комната: 16.20 м²
- Балкон: 8.60 м²

Двухкомнатные квартиры1. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2019 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Стиль: минималистично-классический

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Настройка от застройщика! Без комиссии.

Выбрать квартиру

Напишите нам

Акция: "Настроенные партнеры". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиру с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при одновременном расчете собственными средствами:
-35000руб. на 1к квартиру;
-50000руб. на 2к квартиру;
-75000руб. на 3к квартиру.
Срок действия акции: "Скидка на парнинг 50%" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры в доме.
Акция: "Расрочка от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (Суммируется с акцией "Скидка на парнинг 50%").

3 ЭТАЖ
1 ПОДЪЕЗД

Информация о квартире

Записаться на просмотр

Забронировать квартиру

ХИСАМИЕВА Поляна Салимовна
+7 922 449-20-66

Оставьте Ваш номер, а я перезвоню

2 КОМНАТЫ
71.04 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ
29 042 руб. В ИПОТЕКУ (ИПС.)
59 516 руб. ЦЕНА ЗА М²
4 228 000 руб. ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

Общая площадь 60,44 м²

Кухня-Спальная 20.60 м²
Комната 11.80 м²
Комната 14.00 м²
Салон 10.90 м²
Присоедин 8.00 м²
Сп. 1.80 м²
Сп. 1.40 м²
В. 0.60 м²

2. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2019 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Стиль: минимализм-классический

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Настройка от застройщика! Без комиссии.

Выбрать квартиру

Напишите нам

Описание | Характеристики | Акции

Акция: "Настроенные партнеры". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиру с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при одновременном расчете собственными средствами:
-35000руб. на 1к квартиру;
-50000руб. на 2к квартиру;
-75000руб. на 3к квартиру.

Срок действия акции: "Скидка на парнинг 50%" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры в доме.
Акция: "Рассрочка от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (Суммируется с акцией "Скидка на парнинг 50%").

4 ЭТАЖ

1 ПОДЪЕЗД

Информация о квартире

Записаться на просмотр

Забронировать квартиру

ХИСАМИЕВА Поляна Салимовна
+7 922 449-20-66

Оставьте Ваш номер, а я перезвоню

2 КОМНАТЫ **71.04 м²** **29 042 руб.** **59 516 руб.** **4 228 000 руб.**

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ В ИПОТЕКУ (ИЖС) ЦЕНА ЗА М² ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

Общая площадь 60,44 м²

Кухня-Спальная 20.60 м²
Комната 11.80 м²
Салон 10.90 м²
Комната 14.00 м²
Присоедин 8.00 м²
С/У 1.80 м²
Вход 0.80 м²

3. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2019 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Стены: монолитно-кирпичные

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон:

Настройка от застройщика! Без комиссии.

Выбрать квартиру

6 ЭТАЖ

1 ПОДЪЕЗД

Информация о квартире

Записаться на просмотр

Забронировать квартиру

ХИСАМИЕВА
Позьял Салимовна
+7 922 449-20-66

Оставьте Ваш номер, а я перезвоню

2 КОМНАТЫ

71.04 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

29 042 руб. В ИПОТЕКУ (ИЖС.)

59 516 руб. ЦЕНА ЗА М²

4 228 000 руб. ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

Общая площадь 60,44 м²

Кухня-Спальная 20.60 м²

Комната 11.80 м²

Салон 10.90 м²

Комната 14.00 м²

Присоедин 8.00 м²

Сп. 1.80 м²

Сп. 1.40 м²

0.60 м²

4. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2019 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Стены: монолитно-кирпичные

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Настройка от застройщика! Без комиссии.

Выбрать квартиру

Напишите нам

8 ЭТАЖ

1 ПОДЪЕЗД

Информация о квартире

Записаться на просмотр

Забронировать квартиру

ХИСАМИЕВА
Позьяль Салимовна
+7 922 449-20-66

Оставьте Ваш номер, а я перезвоню

2 КОМНАТЫ	71.04 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	29 042 руб. В КИЛОПЕТУ (ИЭС.)	59 516 руб. ЦЕНА ЗА М²	4 228 000 руб. ЦЕНА
-----------	------------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------

План квартиры 3D планировка План этажа

Общая площадь 60,44 м²

Кухня-Старовая 20.88 м²
Комната 11.00 м²
Комната 14.93 м²
Балкон 7.60 м²
Пролет 8.00 м²
Сп. 1.30 м²
Сп. 4.40 м²

5. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2019 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Стены: монолитно-кирпичные

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон:

Настройка от застройщика! Без комиссии.

Выбрать квартиру

Описание | Характеристики | Акции

Акция: "Нарочный партнер". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиру с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, ОНБ или при одновременном расчете собственными средствами:
-35000руб. на 1к квартиру;
-50000руб. на 2к квартиру;
-75000руб. на 3к квартиру.

Срок действия акции: "Скидка на парнинг 50%" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры в доме.
Акция: "Рассрочка от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (Суммируется с акцией "Скидка на парнинг 50%").

9 ЭТАЖ
1 ПОДЪЕЗД
Информация о квартире

Записаться на просмотр
Забронировать квартиру

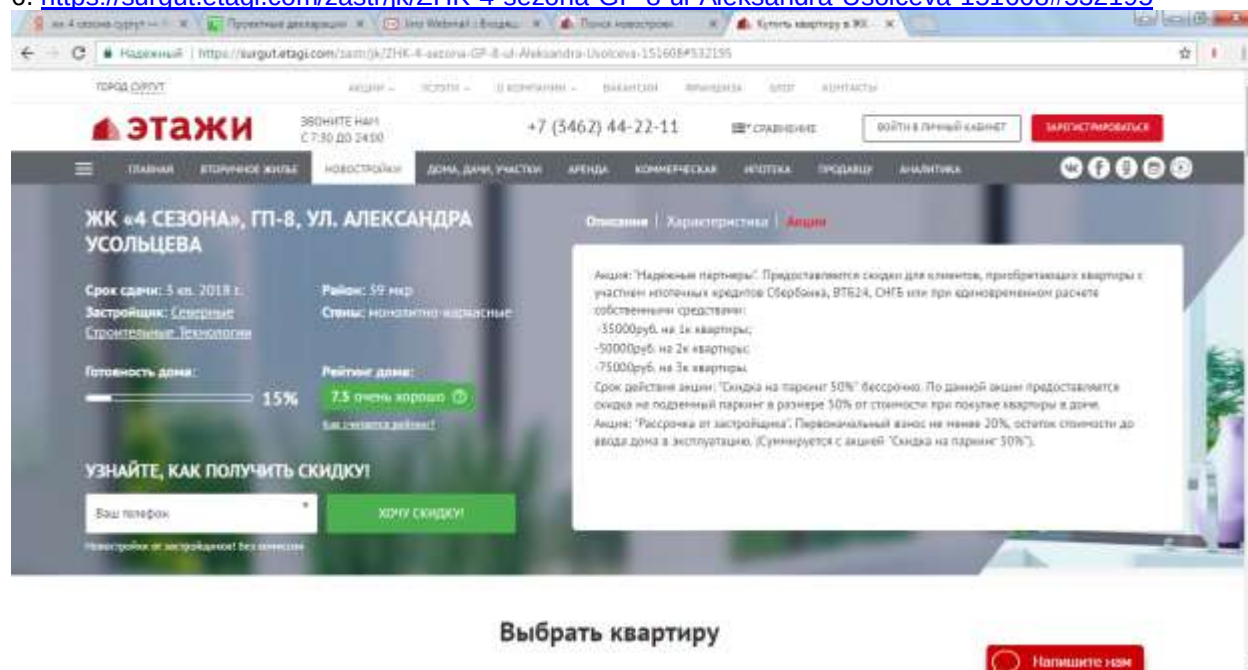
ХИСАМИЕВА Полина Салимовна
+7 922 449-20-66
Оставьте Ваш номер, а мы перезвоним

2 КОМНАТЫ
71.09 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ
29 063 руб. В ИПОТЕКУ (ИПС.)
59 516 руб. ЦЕНА ЗА М²
4 231 000 руб. ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

Общая площадь 60,44 м²

Кухня-Старовая 20.88 м²
Комната 11.00 м²
Балкон 70.60 м²
Комната 14.93 м²
Простая 8.00 м²
Сп. 13.00 м²
Сп. 4.40 м²

6. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>


ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2019 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Ститы: монолитно-кирпичные

Готовность дома: 15%

Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

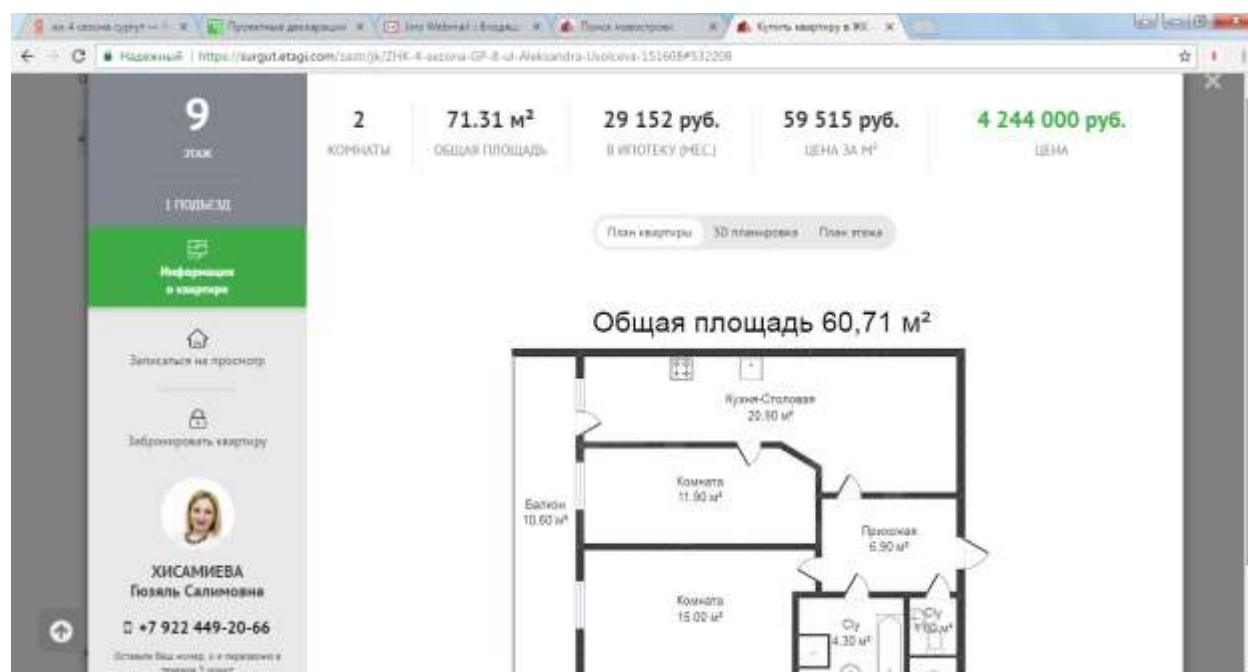
Ваш телефон:

ХОЧУ СКИДКУ!

Настройте оповещения о застройке! Без комиссии.

Выбрать квартиру

Напишите нам



9 ЭТАЖ

2 КОМНАТЫ

71.31 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

29 152 руб. В ИПОТЕКУ (ИЕС)

59 515 руб. ЦЕНА ЗА М²

4 244 000 руб. ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

Общая площадь 60,71 м²

Вход-Стеллаж 20.80 м²

Комната 11.90 м²

Прихожая 6.90 м²

Комната 15.00 м²

Балкон 10.60 м²

Сп 4.30 м²

Сп 11.00 м²

ХИСАМИЕВА
Пюэль Салимовна

+7 922 449-20-66

Оставьте Ваш номер, и я перезвоню в течение 5 минут

7. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2019 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Статус: монолитно-каркасные

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Настройка от застройщика! Без комиссии.

Описание | Характеристики | Акции

Акция: "Настроенные партнеры". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиру с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при одновременном расчете собственными средствами:
-35000руб. на 1к квартиру;
-50000руб. на 2к квартиру;
-75000руб. на 3к квартиру.

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

Акция: "Рассрочка от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (Суммируется с акцией "Скидка на парнинг 50%").

Выбрать квартиру

21 ЭТАЖ

1 ПОДЪЕЗД

Информация о квартире

Записаться на просмотр

Забронировать квартиру

ХИСАМИЕВА
Позьяль Салимовна
+7 922 449-20-66

Оставьте Ваш номер, и к вам свяжутся

2 КОМНАТЫ	71.09 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	29 255 руб. В КВАДРАТНЫЙ МЕТР (ИЭС.)	59 910 руб. ЦЕНА ЗА М²	4 259 000 руб. ЦЕНА
---------------------	----------------------------------	--	----------------------------------	-------------------------------

План квартиры 3D планировка План этажа

Общая площадь 60,44 м²

Кухня-Столовая 20.88 м²
Комната 11.00 м²
Комната 14.90 м²
Балкон 10.60 м²
Пролет 8.00 м²
Вход 1.30 м²
Сп 4.40 м²

8. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2019 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 км
Ститы: монолитно-каркасные

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Настройка от застройщика! Без комиссии.

Выбрать квартиру

Напишите нам

8 ЭТАЖ

1 ПОДЪЕЗД

Информация о квартире

Записаться на просмотр

Забронировать квартиру

ХИСАМИЕВА
Татьяна Салимовна

+7 922 449-20-66

Оставьте свои комментарии и отзывы о проекте

2 КОМНАТЫ

71.23 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

29 118 руб. В ИПОТЕКУ (ИЕЕ.)

59 511 руб. ЦЕНА ЗА М²

4 239 000 руб. ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

Общая площадь 60,71 м²

Кухня-Столовая 20.90 м²

Комната 11.90 м²

Комната 15.00 м²

Прихожая 6.90 м²

Балкон 10.60 м²

Сп 4.30 м²

Сп 4.50 м²

9. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2019 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Стены: монолитно-кирпичные

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Настройка от застройщика! Без комиссии.

Выбрать квартиру

Напишите нам

12 ЭТАЖ

1 ПОДЪЕЗД

Информация о квартире

Записаться на просмотр

Забронировать квартиру

ХИСАМИЕВА
Позьяль Салимовна
+7 922 449-20-66

Оставьте Ваш номер, и к вам перезвоним

2 КОМНАТЫ

71.31 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

29 152 руб. В КИЛОПЕТУ (ИНС.)

59 515 руб. ЦЕНА ЗА М²

4 244 000 руб. ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

Общая площадь 60,71 м²

Балкон 10,60 м²

Жулия-Столовая 20,90 м²

Комната 11,90 м²

Комната 15,00 м²

Прихожая 6,90 м²

Сп 4,30 м²

Сп 1,60 м²

10. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoyceva-151608#532195>

Город: СУРГУТ

ЭТАЖИ

380 МИНУТ НАМ
С 7:30 ДО 24:00

+7 (3462) 44-22-11

СТАВЛЕНИЕ

ВОЙТИ В Личный кабинет

ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ

ТАВЛИКА

ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ

НОВОСТРОЙКИ

ДОМА, ДАЧИ, УЧАСТКИ

АРЕНДА

КОММЕРЧЕСКОЕ

ИПОТЕКА

ПРОДАВЦ

АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2019 г.

Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр

Стиль: минимализм-классический

Готовность дома: 15%

Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон

ХОЧУ СКИДКУ!

Настройка из застройщика! Без комиссии.

Описание | Характеристики | Акции

Акция: "Настроенные партнеры". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиру с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при одновременном расчете собственными средствами:
-35000руб. на 1к квартиру;
-50000руб. на 2к квартиру;
-75000руб. на 3к квартиру.

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

Акция: "Рассрочка от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (Суммируется с акцией "Скидка на парнинг 50%").

Выбрать квартиру

Напишите нам

14 ЭТАЖ

1 ПОДЪЕЗД

Информация о квартире

Записаться на просмотр

Забронировать квартиру

ХИСАМИЕВА
Позаль Салимовна

+7 922 449-20-66

Оставьте свои комментарии и отзывы о недвижимости

2 КОМНАТЫ

71.09 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

29 063 руб. ИПОТЕКУ (ИЕБ.)

59 516 руб. ЦЕНА ЗА М²

4 231 000 руб. ЦЕНА

План квартиры

3D планировка

План этажа

Общая площадь 60,44 м²

Кухня-Столовая 20.85 м²

Комната 11.90 м²

Балкон 10.60 м²

Комната 14.90 м²

Прихожая 8.60 м²

Сп. 1.50 м²

Сп. 4.40 м²

11. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2019 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Статус: монолитно-каркасный

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Настройка оповещений: без комиссии

Выбрать квартиру

15 ЭТАЖ
1 ПОДЪЕЗД

2 КОМНАТЫ
71.31 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ
29 152 руб. В ИПОТЕКУ (МЕС.)
59 515 руб. ЦЕНА ЗА М²
4 244 000 руб. ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

Общая площадь 60,71 м²

Ванная-Спальня 20.90 м²
Комната 11.90 м²
Комната 15.00 м²
Прихожая 6.90 м²
Кухня 4.30 м²
Балкон 10.00 м²

ХИСАМИЕВА Полина Салимовна
+7 922 449-20-66
Оставьте Ваш номер, и я перезвоню в течение 1 минут

12. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoyceva-151608#532195>

ТОРГОВЫЙ ДОМ

этажи 380НИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СТАВЛЕНИЕ ВОЙТИ В Личный кабинет ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ

ТАВЛКА ВТОРОЕ ЖИЗНЬ НОВОСТРОЙКА ДОМА, ДАЧА, УЧАСТОК АРЕНДА КОММЕРЧЕСКАЯ НЕПОТКА ПРОДАЖА АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2019 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Стены: монолитно-кирпичные

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон:

Настройка от застройщика! Без комиссии.

Описание | Характеристики | Акции

Акция: "Настроен партнер". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиру с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, ОНБ или при одновременном расчете собственными средствами:
-35000руб. на 1к квартиру;
-50000руб. на 2к квартиру;
-75000руб. на 3к квартиру.

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

Акция: "Рассрочка от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (Суммируется с акцией "Скидка на парнинг 50%").

Выбрать квартиру

17 ЭТАЖ 1 ПОДЪЕЗД

Информация о квартире

Записаться на просмотр

Забронировать квартиру

ХИСАМИЕВА Гюзель Салимовна
+7 922 449-20-66
Оставьте Ваш номер, мы перезвоним в течение 5 минут

2 КОМНАТЫ 71.31 м² 29 152 руб. в ипотеку (вб.с.) 59 515 руб. цена за м² 4 244 000 руб. цена

План квартиры 3D планировка План этажа

Общая площадь 60,71 м²

Балкон 10.60 м²
Кухня-Столовая 20.90 м²
Комната 11.90 м²
Комната 15.00 м²
Прихожая 6.90 м²
Сп 4.30 м²
В.С. 1.60 м²

13. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2019 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Ститы: монолитно-кирпичные

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Настройка от застройщика! Без комиссии.

Выбрать квартиру

Напишите нам

17 ЭТАЖ
1 ПОДЪЕЗД

Информация о квартире

Записаться на просмотр

Заблокировать квартиру

ХИСАМИЕВА
Юлия Салимовна
+7 922 449-20-66

Оставьте Ваш номер, и я перезвоню в течение 5 минут

2 КОМНАТЫ
71.31 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ
29 152 руб. В ИПОТЕКУ (МЕС.)
59 515 руб. ЦЕНА ЗА М²
4 244 000 руб. ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

Общая площадь 60,71 м²

Кухня-Столовая 20.80 м²
Комната 11.50 м²
Комната 15.00 м²
Прихожая 6.90 м²
Балкон 10.60 м²
Сп 4.30 м²
Сп 9.00 м²

14. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2019 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон:

Настройка от застройщика! Без комиссии.

Выбрать квартиру

2 КОМНАТЫ **71.09 м²** **29 255 руб.** **59 910 руб.** **4 259 000 руб.**

КОМНАТЫ: ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: В ИПОТЕКУ (ИПС.): ЦЕНА ЗА М²: ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

Общая площадь 60,44 м²

Кухня-Столовая 20.88 м²
Комната 11.00 м²
Комната 14.93 м²
Балкон 7.60 м²
Пролет 8.00 м²
Сп 1 1.30 м²
Сп 2 4.40 м²

ХИСАМИЕВА Поляна Салимовна
+7 922 449-20-66

Трехкомнатные квартиры1. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoyceva-151608#532195>

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2019 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Стиль: монолитно-каменные

Готовность дома: 15%

Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон:

ХОЧУ СКИДКУ!

Настройка из опросника? Без комиссии.

Выбрать квартиру

Напишите нам

2 ЭТАЖ

1 ПОДЪЕЗД

Информация о квартире

Записаться на просмотр

Забронировать квартиру

ХИСАМИЕВА
Позьяль Салимовна

+7 922 449-20-66

Отвечает Ваш звонок, в течение 5 минут.

3 КОМНАТЫ

103.95 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

42 402 руб. В ИПОТЕКУ (ИЭС)

59 384 руб. ЦЕНА ЗА М²

6 173 000 руб. ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

Общая площадь 100,2 м²

Кухня-Гостиная 28.50 м²

Спальня 10.20 м²

Спальня 10.20 м²

Спальня 10.20 м²

Коридор 7.40 м²

Ванная 4.50 м²

Санузел 8.20 м²

Кухня 13.80 м²

Салон 9.80 м²

[ЖК «4 сезона»](#) | [Проектная декларация](#) | [Лента WebMoney](#) | [Вклады](#) | [Получить новостройку](#) | [Купить квартиру в ЖК](#)

[←](#) [→](#) [C](#) [Назад](#) | [https://argut.etagi.com/sam/gk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Uvolceva-151608P532195](#)

Город: СУРГУТ

Этажи

ЗВОНИТЕ НАМ
С 7:30 ДО 24:00

+7 (3462) 44-22-11

[СРАВНЕНИЕ](#)

[ВОЙТИ В ПЕРВЫЙ КАБИНЕТ](#)

[ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ](#)

[Главная](#) | [Вторичное жилье](#) | [Новостройки](#) | [Дома, дачи, участки](#) | [Аренда](#) | [Коммерческая](#) | [Ипотека](#) | [Продажи](#) | [Аналитика](#)

[ЧК](#) [F](#) [P](#) [G](#) [+](#)

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2018 г.
 Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59-й мкр.
 Стены: монолитно-кирпичные

Готовность дома:

Рейтинг дома:

15%

7.5 очень хорошо

Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон

ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

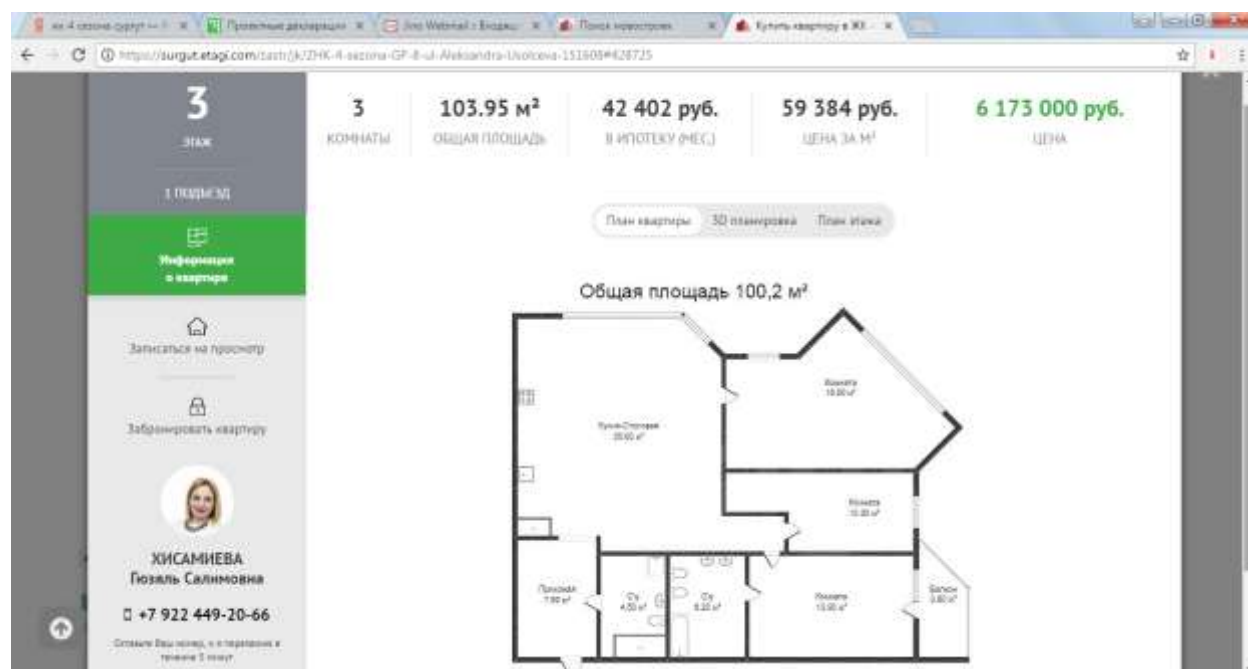
Новостройки от застройщиков без комиссии

Описание | Характеристики | **Акции**

Акции: "Нарезные партнеры". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиру с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, ОНБ или при одновременном расчете собственными средствами:
 -55000руб. на 1к квартиру;
 -50000руб. на 2к квартиру;
 -75000руб. на 3к квартиру.
 Срок действия акции: "Скидка на паринг 50%" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка на подменный паринг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры в доме.
 Акции: "Рассрочка от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (Суммируется с акцией "Скидка на паринг 50%").

Выбрать квартиру

Напишите нам



[ЖК «4 сезона» ГП-8 ул. Александра Усольцева 151608432155](#)
[Проектная декларация](#)
[Лист Webmail с Бюджет](#)
[План новостройки](#)
[Купите квартиру в ЖК](#)

[←](#)
[→](#)
[C](#)
[Надежный](#) | <https://argut.etagi.com/sam/g/2HK-4-сезона-ГП-8-ул-Александра-Усольцева-151608432155>

ГОРОД. ОФУТ

АКСИОН — ПОСРЕД — ЦЕ КОНФИДЕНС — ВАКАНСИИ — РИЭЛТИЗ — БЛОГ — КОНТАКТЫ

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

ГЛАВНАЯ
 ДОПУЩЕНИЕ К ЖИЗНИ
 НОВОСТРОЙКИ
 ДОМА, ДАЧИ, УЧАСТКИ
 АРЕНДА
 КОММЕРЧЕСКАЯ
 ИСТОРИЯ
 ПРОДАЖИ
 АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2018 г.
 Застройщик: Северное Строительное Управление

Район: 59-й мкр.
 Стены: монолитно-кирпичные

Готовность дома:

15%

 Рейтинг дома:

7.5

очень хорошо

как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон
 ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

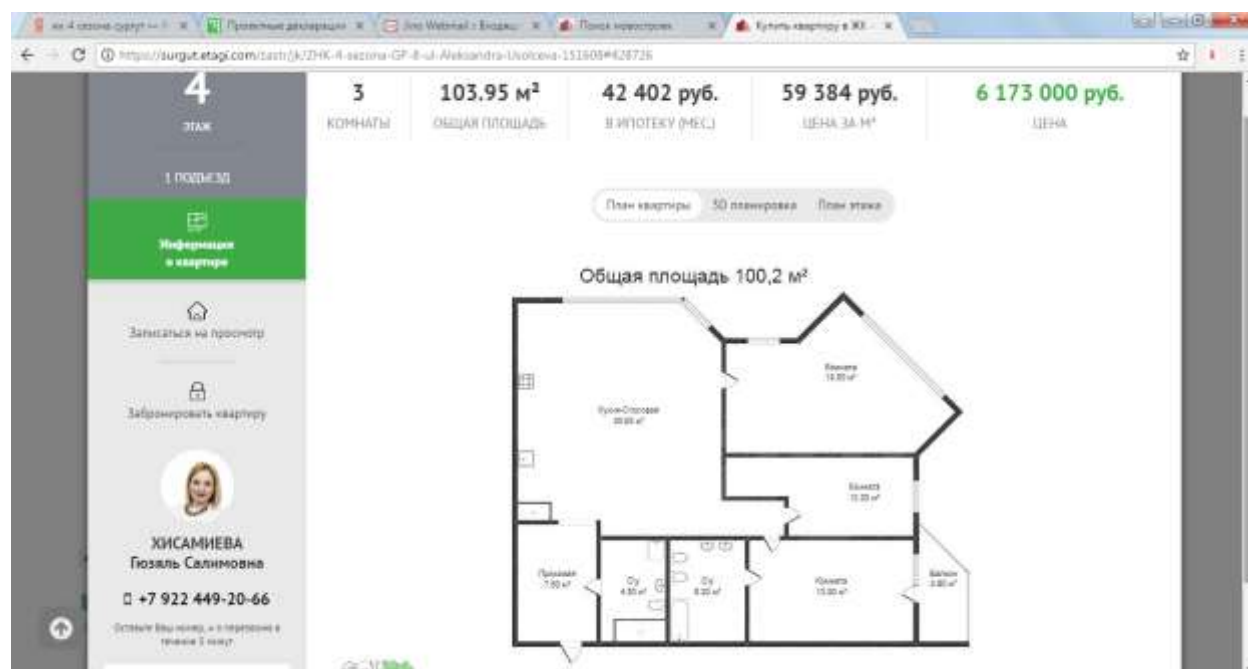
Новостройки от застройщиков без комиссии

Описание | Характеристики | Акции

Акции: "Нарезные партнеры". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиру с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, ОНБ или при одновременном расчете собственными средствами:
 -55000руб. на 1к квартиру;
 -50000руб. на 2к квартиру;
 -75000руб. на 3к квартиру.
 Срок действия акции: "Скидка на паринг 50%" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка на подменный паринг в размере 10% от стоимости при покупке квартиры в доме.
 Акции: "Рассрочка от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (Суммируется с акцией "Скидка на паринг 50%").

Выбрать квартиру

Напишите нам



4. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2018 г.
Застройщик: Сургутнефтегаз
Строительные Технологии

Район: 59-й мкр
Стиль: минимализм-модернизм

Готовность дома: 15%

Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон:

ХОДУ СКИДКУ!

Выбрать квартиру

5 этаж

3 комнаты

103.95 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

42 904 руб. В ИПОТЕКУ (МЕС.)

60 087 руб. ЦЕНА ЗА М²

6 246 000 руб. ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

Общая площадь 100,2 м²

Кухня-Столовая 20,00 м²

Гостиная 15,00 м²

Спальня 15,00 м²

Холл 12,00 м²

Сан.узел 3,00 м²

Коридор 7,00 м²

Сп. 4,00 м²

Сп. 6,20 м²

ХИСАМИЕВА Гюзель Салимовна

+7 922 449-20-66

5. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>

ТОРГОВЫЙ ДОМ

этажи 360НИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

СТАВКА: 0.01% ВХОД В Личный кабинет ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ

ГЛАВНАЯ ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ **НОВОСТРОЙКИ** ДОМА, ДАЧИ, УЧАСТКИ АРЕНДА КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА ПРОДАВЦЫ АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2018 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Стиль: минималистично-модерн

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон:

Настройка от застройщика! Без комиссии.

Описание | Характеристики | **Акции**

Акция: "Настроен партнер". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиру с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при одновременном расчете собственными средствами:
- 35000 руб. на 1к квартиру;
- 50000 руб. на 2к квартиру;
- 75000 руб. на 3к квартиру.

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

Акция: "Распродажа от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (Суммируется с акцией "Скидка на парнинг 50%").

Выбрать квартиру

6 ЭТАЖ 1 ПОДЪЕЗД

Информация о квартире

Записаться на просмотр

Забронировать квартиру

ХИСАМИЕВА
Гюзаль Салимовна
+7 922 449-20-66

Оставьте Ваш номер, и мы перезвоним в течение 3 минут

3 КОМНАТЫ 103.95 м² 42 904 руб. в ипотеку (ИПС) 60 087 руб. ЦЕНА ЗА М² 6 246 000 руб. ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

Общая площадь 100,2 м²

Кухня-Гостиная 58.00 м²
Коридор 14.00 м²
Ванная 10.00 м²
Спальня 13.00 м²
Спальня 4.00 м²
Спальня 4.00 м²
Входная 3.80 м²
Поручок 7.60 м²

6. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>

ТОРГОВЫЙ ДОМ

этажи 360НИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

СТАВЛЕНИЕ ДОЙТИ В Личный кабинет ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ

ГЛАВНАЯ ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ НОВОСТРОЙКИ ДОМА, ДАЧИ, УЧАСТКИ АРЕНДА КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА ПРОДАВЦА АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2018 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Стиль: минималистично-классические

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: ХОДУ СКИДКУ!

Описание | Характеристика | Акции

Акция: "Настроен партнер". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиру с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при одновременном расчете собственными средствами:
- 35000 руб. на 1к квартиру;
- 50000 руб. на 2к квартиру;
- 75000 руб. на 3к квартиру.

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

Акция: "Распродажа от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (Суммируется с акцией "Скидка на парнинг 50%").

Выбрать квартиру

Напишите нам

7 ЭТАЖ 1 ПОДЪЕЗД

Информация о квартире

Записаться на просмотр

Забронировать квартиру

ХИСАМИЕВА Полина Саломовна +7 922 449-20-66

Смотрите Ваш номер, и в течение 3 минут

3 КОМНАТЫ 103.95 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 42 904 руб. В ИПОТЕКУ (ИЕС) 60 087 руб. ЦЕНА ЗА М² 6 246 000 руб. ЦЕНА

План квартиры 3D планировка Планировка

Общая площадь 100,2 м²

Планировка:

- Кухня-Спальня: 38.00 м²
- Кухня: 10.00 м²
- Спальня: 10.00 м²
- Коридор: 3.80 м²
- Ванна: 3.80 м²
- Вход: 3.80 м²
- Душ: 4.00 м²
- Душ: 8.00 м²
- Коридор: 10.00 м²

7. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2018 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Стиль: минималистично-модерн

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон:

Описание | Характеристика | Акции

Акция: "Набранные партнеры". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиры с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при одновременном расчете собственными средствами:
- 35000 руб. на 1к квартиры;
- 50000 руб. на 2к квартиры;
- 75000 руб. на 3к квартиры.

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

Акция: "Расценка от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию (суммируется с акцией "Скидка на парнинг 50%").

Выбрать квартиру

8 ЭТАЖ
1 ПОДЪЕЗД

Информация о квартире

Записаться на просмотр

Забронировать квартиру

ХИСАМИНОВА Полина Салимовна
+7 922 449-20-66

Сделайте Ваш выбор, и о зарезервации в течение 3 минут.

3 КОМНАТЫ	103.95 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	42 904 руб. В ИПОТЕКУ (МЕС.)	60 087 руб. ЦЕНА ЗА М²	6 246 000 руб. ЦЕНА
-----------	-------------------------	------------------------------	------------------------	---------------------

План квартиры 3D планировка План этажа

Общая площадь 100,2 м²

План квартиры:

- Кухня-Спальня: 25.80 м²
- Спальня: 11.30 м²
- Коридор: 11.00 м²
- Ванная: 10.20 м²
- Салон: 11.40 м²
- Оу: 2.80 м²
- Оу: 4.30 м²
- Варочка: 5.80 м²

8. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>

ТОРГОВЫЙ ДОМ

этажи 360НИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

СТАВЛЕНИЕ ДОЙТИ В Личный кабинет ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ

ГЛАВНАЯ ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ НОВОСТРОЙКА ДОМА, ДАЧА, УЧАСТКИ АРЕНДА КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА ПРОДАВЦА АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2018 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Стиль: минималистично-модерн

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: ХОДУ СКИДКУ!

Описание | Характеристики | Акции

Акция: "Наброем партнеров". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиру с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при одновременном расчете собственными средствами:
- \$5000 руб. на 1к квартиру;
- \$9000 руб. на 2к квартиру;
- \$7500 руб. на 3к квартиру.

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

Акция: "Распродажа от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (Суммируется с акцией "Скидка на парнинг 50%").

Выбрать квартиру

Напишите нам

9 ЭТАЖ 1 ПОДЪЕЗД

Информация о квартире

Записаться на просмотр Забронировать квартиру

ХИСАМИЕВА Полина Салимовна +7 922 449-20-66

Отправить Ваш комментарий и комментарий к странице в мессенджер

3 КОМНАТЫ 103.94 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 42 327 руб. В ИПОТЕКУ (ИПС) 59 284 руб. ЦЕНА ЗА М² 6 162 000 руб. ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

ФОТО СКОРО

9. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoiceva-151608#532195>

ТОРГОВЫЙ ДОМ

этажи 360НИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

СТАВЛЕНИЕ ВХОД В Личный кабинет ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ

ГЛАВНАЯ ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ НОВОСТРОЙКИ ДОМА, ДАЧИ, УЧАСТКИ АРЕНДА КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА ПРОДАВЦА АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2018 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Стиль: минималистично-классические

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: ХОДУ СКИДКУ!

Описание | Характеристика | Акции

Акция: "Настроен партнер". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиру с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при одновременном расчете собственными средствами:
- \$5000 руб. на 1к квартиру;
- \$9000 руб. на 2к квартиру;
- \$7500 руб. на 3к квартиру.

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

Акция: "Расрочка от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (Суммируется с акцией "Скидка на паркинг 50%").

Выбрать квартиру

Напишите нам

10 этаж

3 КОМНАТЫ

103.94 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

42 327 руб. В ИПОТЕКУ (ИЭС)

59 284 руб. ЦЕНА ЗА М²

6 162 000 руб. ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

Информация о квартире

Записаться на просмотр

Забронировать квартиру

ХИСАМИЕВА
Пюэль Салимовна

+7 922 449-20-66

Оставьте свой номер, и мы перезвоним в течение 3 минут

ФОТО СКОРО

10. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usolceva-151608#532195>

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 4 кв. 2018 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 км
Стиль: минимализм-модернизм

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОДУ СКИДКУ!**

Акция: "Настроен партнер". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиру с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при одновременном расчете собственными средствами:
- 35000 руб. на 1к квартиру;
- 50000 руб. на 2к квартиру;
- 75000 руб. на 3к квартиру.

Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры в доме.
Акция: "Рассрочка от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (Суммируется с акцией "Скидка на паркинг 50%").

Выбрать квартиру

Напишите нам

11 ЭТАЖ

3 КОМНАТЫ

103.94 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

42 327 руб. В ИПОТЕКУ (МЕС.)

59 284 руб. ЦЕНА ЗА М²

6 162 000 руб. ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

ФОТО СКОРО БУДЕТ ДОБАВЛЕНО

ХИСАМИЕВА Гюзель Салимовна
+7 922 449-20-66

11. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoyceva-151608#532195>

ТОРГОВЫЙ ДОМ

этажи 360НИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

СТАВЛЕНИЕ ВХОД В Личный кабинет ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ

ГЛАВНАЯ ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ НОВОСТРОЙКИ ДОМА, ДАЧИ, УЧАСТКИ АРЕНДА КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА ПРОДАВЦА АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2018 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 мкр
Стиль: минимализм-модернизм

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: ХОДУ СКИДКУ!

Описание | Характеристики | Акции

Акция: "Набранные партнеры". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиры с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при одновременном расчете собственными средствами:
- \$5000 руб. на 1к квартиру;
- \$9000 руб. на 2к квартиру;
- \$7500 руб. на 3к квартиру.

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

Акция: "Расрочка от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (Суммируется с акцией "Скидка на парнинг 50%").

Выбрать квартиру

Напишите нам

12 этаж

1 ПОДЪЕЗД

Информация о квартире

Записаться на просмотр

Забронировать квартиру

ХИСАМИЕВА
Юзаль Салимовна
+7 922 449-20-66

3 КОМНАТЫ

103.94 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

42 327 руб. В ИПОТЕКУ (ФНЕС)

59 284 руб. ЦЕНА ЗА М²

6 162 000 руб. ЦЕНА

План квартиры - 3D планировка План этажа

ФОТО СКОРО

12. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usolceva-151608#532195>

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 4 кв. 2018 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 км
Стиль: минималистично-модерн

Готовность дома: 15%

Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон:

ХОДУ СКИДКУ!

Акция: "Настроен партнер". Предоставляется скидка для клиентов, приобретающих квартиру с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при одновременном расчете собственными средствами:
- 35000 руб. на 1к квартиру;
- 50000 руб. на 2к квартиру;
- 75000 руб. на 3к квартиру.

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

Акция: "Расрочка от застройщика". Первоначальный взнос не менее 20%, остаток стоимости до ввода дома в эксплуатацию. (Суммируется с акцией "Скидка на парнинг 50%").

Выбрать квартиру

Напишите нам

13 ЭТАЖ

3 КОМНАТЫ

103.94 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

42 327 руб. В ИПОТЕКУ (ИЭС)

59 284 руб. ЦЕНА ЗА М²

6 162 000 руб. ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

ФОТО СКОРО

ХИСАМИЕВА Полина Салимовна

+7 922 449-20-66

13. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usoyceva-151608#532195>

The image shows two screenshots of the Etagi website. The top screenshot displays the main page for the project "ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА". It includes contact information (+7 (3462) 44-22-11), a navigation menu, and key project details: completion date (Q3 2018), location (59 km from city center), and a rating of 7.5. A sidebar on the right lists various promotional offers for clients. The bottom screenshot shows a detailed view of a specific apartment unit, highlighting its features: 14 floors, 3 rooms, 103.94 m² area, and a price of 6,162,000 rubles. It also includes a sidebar with a user profile and a "PHOTO SCOPE" feature.

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 3 кв. 2018 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 км
Стиль: минималистично-классическое

Готовность дома: 15%
Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон:

Настройка от застройщика! Без комиссии.

Выбрать квартиру

Напишите нам

14 этаж

1 ПОДЪЕЗД

Информация о квартире

Записаться на просмотр

Забронировать квартиру

ХИСАМИЕВА
Позель Салимовна

+7 922 449-20-66

Оставьте ваш комментарий к этой квартире

3 КОМНАТЫ

103.94 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

42 327 руб. В ИПОТЕКУ (МЕС.)

59 284 руб. ЦЕНА ЗА М²

6 162 000 руб. ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

ФОТО СКОРО
ВЫЙТИ ДОМАШНИМ

14. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-GP-8-ul-Aleksandra-Usolceva-151608#532195>

ЖК «4 СЕЗОНА», ГП-8, УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА

Срок сдачи: 4 кв. 2018 г.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 59 км
Стиль: минималистично-модерн

Готовность дома: 15%

Рейтинг дома: 7.5 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон:

ХОДУ СКИДКУ!

Выбрать квартиру

15 ЭТАЖ

3 КОМНАТЫ

103.94 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

42 327 руб. В ИПОТЕКУ (ИБС)

59 284 руб. ЦЕНА ЗА М²

6 162 000 руб. ЦЕНА

План квартиры 3D планировка План этажа

ФОТО СКОРО

ХИСАМИЕВА Гюзель Салимовна

+7 922 449-20-66

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ
И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



Кому: Обществу с ограниченной ответственностью

(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество) – для граждан)

«Александрия 6-10»

(полное наименование организации – для юридического лица)

пер. Энергетиков, 1, г. Ханты-Мансийск,

ХМАО-Югра, 628002, тел.: (3467) 326605

(его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ на строительство

№ ru86310000 - 83 взамен № ru86310000 – 38 от 07.04.2008

Администрация города Сургута

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

Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

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

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

(неужное зачеркнуть)

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

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

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

характеристики, описание этапа строительства, реконструкции)

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

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

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

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

(если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

расположенного по адресу:

Тюменская область, ХМАО-Югра, город Сургут,

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта

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

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

Срок действия настоящего разрешения – до

«01» октября 2014 г.

Первый заместитель
главы Администрации
города

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

«31» сентября 2013 г.
М.П.



(подпись)

Р.И. Марков

(расшифровка подписи)

Действие настоящего разрешения продлено до –

« 1 » января 2016 г.

Заместитель главы
Администрации города

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

« 26 » июля 2013 г.

М.П.

Добавленному верить:

«Жилой дом №6» – 1 этап строительства;

«Жилой дом №7» – 2 этап строительства;

«Жилой дом №8» – 3 этап строительства;

«Жилой дом №9» – 4 этап строительства.

Заместитель главы
Администрации города

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

« 26 » июля 2013 г.

М.П.


(подпись)

А.Л. Иванов
(расшифровка подписи)


(подпись)

А.Л. Иванов
(расшифровка подписи)

Получено 28 МАЙ 2014

ДОГОВОР № С-39/7-1/1
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Сургут

«28» апреля 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Северные строительные технологии», действующего на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации – ООО «ССТ» от 22.08.2012 г. и Устава ООО «Александрия 6-10», в лице Носова Алексея Михайловича, действующего на основании Доверенности от 29.01.2014 г., удостоверенной Пак Ольгой Иннокентьевной, нотариусом Ханты-Мансийского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 1Д-262, с одной стороны,

и, Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент», Д.У. «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Палченковой Елены Владимировны, действующей на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения.

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

Многоквартирный дом (далее – Дом) – 23-этажный односекционный многоквартирный жилой дом, строительный номер (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 ЖЗ-39

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

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

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.

2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

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

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

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

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

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

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

– разрешением на строительство № ru86310000-83 от 31.05.2013 г., взамен № ru86310000-38 от 07.04.2008 г., выданным Администрацией г. Сургута Ханты-Мансийского автономного округа-Югры Тюменской области;

– оформленным в соответствии с законодательством Российской Федерации правом собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства четырех 23-этажных жилых домов башенного типа (корпуса 6,7,8,9)

1

такобата, на котором осуществляется строительство, выданным 22.06.2012 года 86-АБ 447446, о чем Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «22» июня 2012 г. сделана запись регистрации №86-86-03/051/2012-334;

- актом приема-передачи от 15.05.20012 г.,
- утвержденной, в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией на Дом;
- заключением №289 от 29.12.2007 г., выданным Управлением государственной евиденственной экспертизы Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа-Гри;
- иными документами, которые должны быть представлены для ознакомления Участникам долевого строительства в соответствии с требованиями Закона.

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

2.2.4. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет выдано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее II квартала 2016г. застройщик оставляет за собой право на досрочную сдачу Дома в эксплуатацию.

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

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

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

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.

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

3.2. Застройщик обязан:

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

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

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

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

3.2.5. при окончательном расчете, согласно п.5.2 Договора осуществить сверку расчетов с Участником долевого строительства по Договору и выдать ему бухгалтерскую справку о получении Застройщиком от Участника долевого строительства денежных средств по Договору в полном объеме, им предусмотренном;

3.2.6. передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в той степени отделки (степени готовности Объект долевого строительства), которая согласована Сторонами в Приложении № 2 к Договору, и в сроки, установленные согласно п. 2.2.5. Договора, по акту приема-передачи Объекта долевого строительства, при условии получения от Участника долевого строительства денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства по Договору в полном объеме, им предусмотренном до момента осуществления такой передачи;

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

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

3.2.9. для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (Росрегистрация) нотариально удостоверенную копию разрешения на ввод Дома в эксплуатацию;

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

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

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

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

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

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

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

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

3.4. Участник долевого строительства вправе:

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

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

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

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

3.6. Приобретая права Участника долевого строительства по строительству Дома, у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего Договора считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды и строящийся на этом земельном участке Дом в соответствии с положениями Закона. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одного

ползирования помещения в нем.

4. Цена Договора.

4.1. Стоимость Объектов долевого строительства по Договору определяется исходя из фиксированной стоимости 1 (Одного) кв.м. общей площади Объектов долевого строительства, установленной в размере **50 000 (Пятьдесят тысяч рублей) 00 копеек**, и ориентировочной общей площади Объектов долевого строительства, определенной по данным проектной документации на Дом в размере **3 008,21 (Три тысячи восемь целых двадцать одна десятая) кв.м.**, и в целом стоимость за все Объекты долевого строительства составляет **150 410 500,00 рублей (Сто пятьдесят миллионов четыреста десять тысяч пятьсот рублей) 00 копеек** – ориентировочная стоимость Объектов долевого строительства.

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

4.3. В целях определения стоимости Объекта долевого строительства подсчет общей площади производится в соответствии с требованиями:

- для квартир - общая площадь включает в себя площадь лоджий (балконов) и является предварительной. Окончательная площадь будет определена на основании данных технической инвентаризации и обмеров построенного Дома, после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

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

4.5. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства и Застройщик в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

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

5. Порядок расчетов.

5.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 настоящего Договора, в следующем порядке: денежную сумму в размере **150 410 500,00 рублей (Сто пятьдесят миллионов четыреста десять тысяч пятьсот рублей) 00 копеек** – после регистрации Договора в срок до **30 июня 2014 года**.

5.2. Окончательный расчет по Договору производится Участником долевого строительства исходя из окончательной стоимости Объектов долевого строительства, определенной в соответствии с п. 4.2 Договора, в течение срока, установленного п. 3.3.2. Договора. При этом в случае если окончательная стоимость Объектов долевого строительства:

- превышает ориентировочную стоимость Объектов долевого строительства – Участник долевого строительства обязан доплатить разницу между окончательной и ориентировочной стоимостью Объектов долевого строительства в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения кадастрового паспорта на Объекты долевого строительства;

- меньше ориентировочной стоимости Объектов долевого строительства – Застройщик обязан вернуть излишне уплаченную сумму в виде разницы между ориентировочной и окончательной стоимостью Объектов долевого строительства в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня получения кадастрового паспорта на Объекты долевого строительства и соответствующего письменного требования об этом Участника долевого строительства.

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

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

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

6. Качество Объектов долевого строительства. Гарантия качества.

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

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

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

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

7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

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

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

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

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

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

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

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

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

Право Застройщика на односторонний отказ от исполнения Договора возникает не ранее чем через 30 (тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по внесению платежей

о Договору и о последствиях неисполнения такого требования при неисполнении при этом Участником долевого строительства такого требования.

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

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

- прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося Дома;
- изменения назначения общего имущества, входящего в состав Дома.

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

8. Порядок разрешения споров.

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

8.2. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности в порядке, предусмотренном арбитражным процессуальным законодательством Российской Федерации.

9. Ответственность Сторон.

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

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

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

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

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

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

11. Заключительные положения.

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

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

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

11.4. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора не является участником Общества с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

11.5. Возмещение убытков, пеней, подлежащих уплате Участником долевого строительства, в случае нарушения условий Договора, осуществляется непосредственно за счет средств Общества с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

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

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

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

11.9. Стороны обязуются осуществить действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Договора в органах государственной регистрации в порядке, установленном законодательством РФ.

11.10. Настоящий Договор составлен в 3-х (Трех) экземплярах, включая все приложения к нему, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для Сургутского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10»

Юридический адрес: 628002, Тюменская область, ХМАО-Югра,

г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков д.1

Почтовый адрес: 628002, Тюменская область, ХМАО-Югра,

г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков д.1

р/счет 40702810867460084195

в Западно-Сибирском банке СБ РФ г.Тюмень

к/с 30101810800000000651, БИК 047102651

ИНН 77070883893, КПП 860102001

ОГРН 1128601001506 от 17.05.2012 г.

Участник долевого строительства:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» ДУ. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»

Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2,

Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2;

р/с 40701810100000157907 в ГТБ (ОАО) г. Москва,

к/с 30101810200000000823,

БИК 044525823,

ИНН/КПП 7708227080/ 775001001.

13. Подпись Сторон:

Застройщик



А.М. Носов /

М.п. по доверенности

Участник долевого строительства:



/Е. В. Палченкова /

Приложение № 1
к ДОГОВОРУ № С-39/7-1/1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «28» апреля 2014г.

Перечень Объектов долевого строительства

№ до-ма	№ кв-ры	Эта-ж	Кол-во комн-ат	Жилая пло-ща-дь	Общая пло-ща-дь, м2	Площадь бал-кона(ло-джий), м2	Общая пло-щадь с бал-коном(ло-джией), м2	стоимость за м2	стоимость квартиры
7	52	9	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50000	5 207 500
7	56	9	1	14,39	46,17	7,36	53,53	50000	2 676 500
7	60	10	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50000	5 207 500
7	61	10	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	5 199 000
7	63	10	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4 255 500
7	68	11	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50000	5 207 500
7	68	11	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50000	5 199 000
7	69	11	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	5 199 000
7	69	11	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	2 676 500
7	73	12	1	14,39	46,17	7,36	53,53	50000	4 255 500
7	74	12	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4 255 500
7	74	12	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	5 199 000
7	77	12	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	5 199 000
7	77	12	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	3 532 500
7	78	12	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3 532 500
7	78	12	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	2 676 500
7	81	13	1	14,39	46,17	7,36	53,53	50000	2 676 500
7	81	13	1	14,39	46,17	7,36	53,53	50000	4 255 500
7	82	13	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4 255 500
7	82	13	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	5 199 000
7	85	13	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	5 199 000
7	85	13	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	3 532 500
7	86	13	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3 532 500
7	86	13	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	4 255 500
7	87	13	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4 255 500
7	87	13	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	2 676 500
7	88	13	1	14,39	46,17	7,36	53,53	50000	2 676 500
7	88	13	1	14,39	46,17	7,36	53,53	50000	3 532 500
7	91	14	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3 532 500
7	91	14	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	5 207 500
7	92	14	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50000	3 532 500
7	92	14	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50000	5 207 500
7	94	14	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3 532 500
7	94	14	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	4 255 500
7	95	14	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	3 532 500
7	95	14	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	5 207 500
7	99	15	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3 532 500
7	99	15	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	5 199 000
7	101	15	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	5 199 000
7	101	15	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	4 255 500
7	103	15	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4 255 500
7	103	15	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	2 676 500
7	104	15	1	14,39	46,17	7,36	53,53	50000	2 676 500
7	104	15	1	14,39	46,17	7,36	53,53	50000	3 532 500
7	139	20	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3 532 500
7	139	20	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	5 207 500
7	140	20	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50000	5 207 500
7	140	20	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50000	2 676 500
7	145	21	1	14,39	46,17	7,36	53,53	50000	4 255 500
7	145	21	1	14,39	46,17	7,36	53,53	50000	2 676 500
7	146	21	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4 255 500
7	146	21	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	2 676 500
7	153	22	1	14,39	46,17	7,36	53,53	50000	4 255 500
7	153	22	1	14,39	46,17	7,36	53,53	50000	2 676 500
7	154	22	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4 255 500
7	154	22	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	3 532 500
7	155	22	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	5 207 500
7	155	22	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	2 676 500
7	156	22	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50000	5 207 500
7	156	22	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50000	5 199 000
7	157	22	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	5 199 000
7	157	22	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	3 532 500
7	158	22	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3 532 500
7	158	22	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	4 255 500
7	159	22	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4 255 500

7	160	22	1	14,39	46,17	7,36	53,53	50000	2 676 500
3008,21								150 410 500	

Застройщик

Участник долевого строительства:

М.п.



А.М. Носов /

по доверенности

Александр Б. Ю.

М.п.



/Е. В. Палченкова /

Приложение № 2
к ДОГОВОРУ № С-39/7-1/1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «28» апреля 2014г.

Технические характеристики и перечень выполняемых работ
по Объектам долевого строительства

• Перечень мероприятий по отделке (благоустройству) дома

- Чистовая отделка мест общего пользования по проекту-л/клетки, холлы, тамбура, вне квартирные коридоры, помещения консьержа;
- Монтаж лифта;
- Узлы учёта воды, тепловой, электрической энергии.

Перечень мероприятий по отделке (благоустройству) дома и квартиры

Перечень и материалы выполняемых работ:

- Стены наружные капитальные – железобетонные, ячеистый бетон;
- Стены внутренние капитальные – железобетонные, ячеистый бетон, кирпич;
- Перегородки внутренние – кирпичные и блочные из ячеистого бетона;
- Плиты перекрытия – железобетонные;
- Потолки без шпаклевания и оштукатуривания;
- Стены капитальные без шпаклевания:
 - кирпичные – оштукатуривание цементно – песчаным раствором;
 - из ячеистого бетона – оштукатуривание гипсовым раствором;
 - железобетонные – без оштукатуривания;
- Перегородки внутренние без шпаклевания:
 - кирпичные – оштукатуривание цементно-песчаным раствором;
 - из ячеистого бетона – оштукатуривание гипсовым раствором
- Поды – керамзит-бетонная подготовка;
- Оконные блоки:
 - квартира – пластиковые с тройным остеклением без устройства подоконной доски;
 - подъезд и балконы – алюминиевые переплёты, закалённое стекло;
- Входная дверь в квартиру – ДГ 21-10 металлическая;
- Стойки и разводка системы канализации – полипропиленовые трубы;
- Системы ГВС, ХВС: Стойки – оцинкованная труба, разводка – металлопластиковые трубы;
- Система центрального отопления: Стойки – стальная труба, разводка – металлопластиковые трубы;
- Радиаторы отопления – алюминиевые;
- Счетчики:
 - ГВС, ХВС, тепловые, электроснабжения;
- Полотенцесушители – оцинкованная труба;
- Системы телефонизации, кабельного телевидения до щита;
- Внутренняя электропроводка – медный кабель ВВГ;

Застройщик

Участник долевого строительства:

 / А.М. Носов /
М.п. по доверенности

 / Е. В. Палченкова /
М.п. Директор



**Договор уступки права требования
к договору № С-39/7-1/1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома
от «28» апреля 2014 года**

г. Москва

«21» ноября 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Жуйкова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Проектный», имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами «07» сентября 2010 года № 21-000-1-00758, выданную Федеральной службой по финансовым рынкам России, именуемое в дальнейшем «Новый участник долевого строительства», в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

заключили настоящий договор уступки права требования (далее – Договор уступки) к договору № С-39/7-1/1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «28» апреля 2014 года, зарегистрированному в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, дата регистрации 23.05.2014 г., номер регистрации 86-86-03/049/2014-573 (далее – Договор УДС), о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА УСТУПКИ.

1.1. Настоящим Участник долевого строительства уступает, а Новый участник долевого строительства принимает на себя в полном объеме право (далее – Уступаемое право) по Договору УДС на получение после ввода строящегося **23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7 (семь), со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии** (далее – Объект ДС), строящегося 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 ЖЗ-39.**

1.2. Описание Объекта ДС определяется в Приложении № 1 к Договору уступки, а также в соответствии с утвержденной и установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией.

1.3. Уступаемое право принадлежит Участнику долевого строительства на основании заключенного между ним и Обществом с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10» (адрес: 628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1, ОГРН 1128601001506, ИНН 77070883893, КПП 860102001, р/с 40702810867460084195 в Западно-Сибирском банке Сбербанка России г.Тюмень, к/с 30101810800000000651, БИК 047102651 (далее – Застройщик) Договора № С-39/7-1/1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «28» апреля 2014 г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, дата регистрации 23.05.2014 г., номер регистрации 86-86-03/049/2014-573.

1.4. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что до момента подписания Договора уступки им выполнены обязательства по оплате ориентировочной стоимости Объекта ДС, предусмотренные Договором УДС, в полном объеме.

1.5. Настоящим Участник долевого строительства сообщает о том, что на дату подписания настоящего Договора уступки передаточный акт в отношении Объекта ДС между

Застройщиком и Участником долевого строительства не подписан, о чем известно Новому участнику долевого строительства.

1.6. Новый участник долевого строительства подписанием Договора уступки подтверждает, что принимает Уступаемое право без каких-либо оговорок в объеме, установленном Договором УДС, с условиями которого Новый участник долевого строительства полностью ознакомлен и согласен, претензий по договору УДС у Нового участника долевого строительства к Участнику долевого строительства не имеется.

1.7. Стороны подтверждают, что они имеют все полномочия на совершение данной сделки, все необходимые разрешения, одобрения и согласования, если таковые требовались для совершения и исполнения настоящей сделки в соответствии с гражданским и корпоративным законодательством Российской Федерации и внутренними документами Сторон.

1.8. Уступаемое право переходит от Участника долевого строительства к Новому участнику долевого строительства в объеме, позволяющем Новому участнику долевого строительства после ввода Объекта ДС в эксплуатацию получить его в собственность.

2. ЦЕНА УСТУПАЕМОГО ПРАВА.

2.1. Цена уступаемого права по Договору уступки, из расчета 50 113 (Пятьдесят тысяч его тринадцать) рублей 00 копеек за 1 (один) кв.м, составляет 100 966 169 (Сто миллионов девятьсот шестьдесят шесть тысяч сто шестьдесят девять) рублей 01 копейка, в том числе НДС – 34 729 (Тридцать четыре тысячи семьсот двадцать девять) рублей 17 копеек.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Новый участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. Оплатить Уступаемое право в соответствии с условиями Договора уступки в течение 10 (десяти) банковских дней после государственной регистрации Договора уступки.

3.1.2. Оплатить государственную пошлину в части, подлежащей уплате Новым участником долевого строительства за государственную регистрацию Договора уступки.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц совершить действия, связанные с государственной регистрацией Договора уступки.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. В течение 30 (тридцати) календарных дней после государственной регистрации Договора уступки уведомить Застройщика об уступке Уступаемого права Новому участнику долевого строительства.

3.2.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц совершить действия, связанные с государственной регистрацией Договора уступки.

3.3. Все необходимые документы на государственную регистрацию Договора уступки Стороны обязаны подать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания Договора уступки.

3.4. Расходы по государственной регистрации Договора уступки Стороны несут в соответствии с требованиями, установленными законодательством РФ.

3.5. Уступаемое право переходит к Новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации Договора уступки в установленном законодательством РФ порядке.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. Новый участник долевого строительства принимает на себя обязательство произвести с Застройщиком перерасчет стоимости Объекта ДС в соответствии с условиями Договора УДС в случае изменения его площади по результатам технической инвентаризации по завершении строительства и натуральных обмеров введенного в эксплуатацию Объекта ДС, произведенных соответствующим уполномоченным в установленном порядке законодательством РФ органом технической инвентаризации и технического учета по месту нахождения Жилого дома, а также обязуется выполнять иные обязанности, возлагаемые на Участника долевого строительства по Договору УДС в связи с передачей ему Объекта ДС Застройщиком и после его передачи в связи с его эксплуатацией.

4.2. Иную ответственность, не предусмотренную Договором уступки, стороны несут в соответствии с законодательством РФ.

4.3. Участник долевого строительства несет ответственность за достоверность передаваемых в соответствии с Договором уступки документов и гарантирует наличие и передачу всех передаваемых Новому участнику долевого строительства прав и обязанностей, но не отвечает за неисполнение Договора УДС Застройщиком.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

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

5.2. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в арбитражный суд по месту нахождения Объекта ДС.

6. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР).

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

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

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

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

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

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

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего выполнения одной из Сторон обязательств по Договору уступки виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные таким неисполнением или ненадлежащим выполнением обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Возмещение убытков, причиненных по вине Участника долевого строительства, осуществляется за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

Возмещение убытков, причиненных по вине Нового участника долевого строительства, осуществляется за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

7.3. Договор уступки считается заключенным в случае неявики Сторон или их уполномоченных представителей в регистрирующий орган в соответствии с п. 3.3. Договора.

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

Новый участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключения Договора уступки не является владельцем инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов, управление которыми осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

7.5. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключения Договора не является участником Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» и участником участников Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

Новый участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключения Договора не является участником Общества с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» и участником участников Общества с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Договор уступки подлежит государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору уступки должны быть составлены в письменной форме в виде документа, подписанного уполномоченными представителями Сторон.

8.3. Во всем, что не предусмотрено Договором уступки Стороны руководствуются законодательством РФ.

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

8.5. Указанные в Договоре уступки приложения являются неотъемлемой частью Договора уступки:

8.5.1. Приложение № 1. Перечень объектов недвижимости, составляющих Объект ДС.

8.6. Договор уступки составлен в 3-х (Трех) экземплярах, включая все приложения к нему, по одному для каждой из Сторон и один для Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Участник долевого строительства:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»

Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2.

Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2;

р/с 40701810100000157907 в ГПБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823,

БИК 044525823, ИНН/КПП 7708227080/ 775001001.

Новый участник долевого строительства:

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

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

ИНН 7704750193, КПП 772501001

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

10. ПОДПИСИ СТОРОН:

Участник долевого строительства:


/ А.Е. Жуйков /

Новый участник долевого строительства:


/ Д.В. Сукманов /

**Приложение № 1
к Договору уступки права требования
от «21» ноября 2014 г.
к договору № С-39/7-1/1 участия в долевом
строительстве многоквартирного дома
от «28» апреля 2014 года**

Перечень объектов недвижимости, составляющих Объект ДС

№ дома	№ этажа	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь кв.м	Общая площадь кв.м	Площадь balconов (лоджий) кв.м	Общая площадь с балконами (лоджиями) кв.м	Стоимость на 1 кв.м, руб.	Стоимость объекта, руб.
7	52	9	3	41,09	100,95	3,2	104,15	50 113,00	5 219 268,95
7	60	10	3	41,09	100,95	3,2	104,15	50 113,00	5 219 268,95
7	61	10	3	41,09	100,78	3,2	103,98	50 113,00	5 210 749,74
7	63	10	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50 113,00	4 265 117,43
7	68	11	3	41,09	100,95	3,2	104,15	50 113,00	5 219 268,95
7	69	11	3	41,09	100,78	3,2	103,98	50 113,00	5 210 749,74
7	74	12	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50 113,00	4 265 117,43
7	77	12	3	41,09	100,78	3,2	103,98	50 113,00	5 210 749,74
7	82	13	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50 113,00	4 265 117,43
7	85	13	3	41,09	100,78	3,2	103,98	50 113,00	5 210 749,74
7	87	13	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50 113,00	4 265 117,43
7	92	14	3	41,09	100,95	3,2	104,15	50 113,00	5 219 268,95
7	95	14	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50 113,00	4 265 117,43
7	101	15	3	41,09	100,78	3,2	103,98	50 113,00	5 210 749,74
7	103	15	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50 113,00	4 265 117,43
7	140	20	3	41,09	100,95	3,2	104,15	50 113,00	5 219 268,95
7	146	21	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50 113,00	4 265 117,43
7	154	22	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50 113,00	4 265 117,43
7	156	22	3	41,09	100,95	3,2	104,15	50 113,00	5 219 268,95
7	157	22	3	41,09	100,78	3,2	103,98	50 113,00	5 210 749,74
7	159	22	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50 113,00	4 265 117,43
							2 014,77		100 966 169,01

Участник долевого строительства:

/ А.Е. Жуйков /

Новый участник долевого строительства:

/ Д.В. Сукманов /

М.п.

5

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Раздел 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

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

Полное наименование застройщика

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

Юридический адрес:

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

Фактический адрес:

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

Режим работы застройщика:

понедельник-четверг: с 8.30 до 17.30

пятница с 9.00 до 16.15

выходные: суббота, воскресенье

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

2. Сведения о государственной регистрации застройщика.

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

Свидетельство: серия 86 №001964565

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

3. Сведения об учредителях застройщика.

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

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

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

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

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

Кредиторская задолженность – 0 рублей.

Дебиторская задолженность – 0 рублей.

Раздел 2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АГЕНТЕ ЗАСТРОЙЩИКА

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

Наименование агента застройщика:

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

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

Юридический адрес:

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

Фактический адрес:

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

Режим работы агента застройщика:

понедельник-четверг: с 8.30 до 17.30

пятница с 9.00 до 16.15

выходные: суббота, воскресенье

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

Филиал в г. Сургуте:

г. Сургут, 39 мкр., АБК

телефон (3462) 459-214, 459-216

2. Сведения о государственной регистрации агента застройщика.

Государственная регистрация (ОГРН) №1108601002069 от 30.09.2010 года.

Свидетельство серии 86 № 001838288.

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

3. Сведения об учредителях агента застройщика.

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

4. Сведения о виде лицензируемой деятельности агента застройщика.

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

Начало действия с «29» января 2013 г.

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

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

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

Сроки реализации проекта строительства:

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

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

Результаты экспертизы проектной документации:

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

2. Сведения о разрешении на строительство.

Разрешение на строительство №ги86310000-83 (взамен №ги86310000-38 от «07» апреля 2008 г.), выданное Администрацией города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа - Югры на строительство объекта: «Жилые дома (корпуса) по ГП №6, 7, 8, 9»

Выдано – «31» мая 2013 г.

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

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

Право застройщика на земельный участок:

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

Площадь земельного участка – 35 701 м²

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

Элементы благоустройства:

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

Зеленые насаждения

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

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

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

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

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

Конструктивные решения.

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

Фундаменты приняты из монолитных плит по свайному основанию.

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

Кровля плоская, совмещенная с организованным внутренним водостоком.

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

Показатели указаны для одного дома.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1. Сведения о планируемой стоимости строительства жилых домов.

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

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

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

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

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

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

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

Иные договора и сделки отсутствуют.

Место опубликования проектной декларации:

Сайт в сети Интернет: www.ssthm.ru

ООО «Александрия 6-10»

Технический директор УК

ООО «Северные Строительные Технологии»

А.Н. Сидоренков

«10» июля 2013 года



**ИЗМЕНЕНИЯ от «03» мая 2017 года
К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ от «10» июля 2013 года
«Жилые дома (корпуса) № 6, 7, 8, 9 и пристроенная автостоянка закрытого типа (стилюбат) в
составе проекта «Планировка микрорайона №39.
Комплексное освоение в целях жилищного строительства»**

Внести изменения в следующие пункты:

- раздел 1 «ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ», пункт 6 «Сведения о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации»:

Финансовый результат за I квартал 2017 года – убыток 23 871 тыс. руб.

Дебиторская задолженность – 102 309 тыс. руб.

Кредиторская задолженность – 1 003 989 тыс. руб.

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

Сроки реализации проекта строительства:

№ ж.д.	Начало строительства	Окончание строительства
6	III квартал 2013 г.	III квартал 2016 г.
7	IV квартал 2013 г.	III квартал 2018 г.
8	IV квартал 2013 г.	III квартал 2018 г.
9	III квартал 2013 г.	IV квартал 2015 г.

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

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 8 «Сведения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию»:

№ ж.д.	Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию
6	III квартал 2016 г.
7	III квартал 2018 г.
8	III квартал 2018 г.
9	IV квартал 2015 г.

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

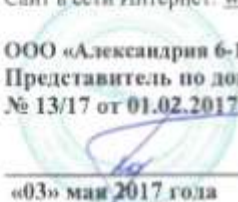
Место опубликования проектной декларации:

Сайт в сети Интернет: www.ssthm.ru

ООО «Александрия 6-10»

Представитель по доверенности

№ 13/17 от 01.02.2017 г.

 Д.А. Королев
«03» мая 2017 года



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению _____
Петровской Елены Владимировны
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация _____
Некоммерческое
партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
(полное наименование организации, юридический адрес)
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 4 » июля 2007 г. за № 0002

Директор _____ *С.В. Васильев*
Федеральной регистрационной службы _____ (инициалы, фамилия)
(подпись)

М.П. _____
12 июля 2007 г.
(дата)



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

25.07.2007

№

475 -07

Дата

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что
Илюхин Валерий Иванович

Паспорт 46 05 №159559, Отделом Внутренних Дел города Юбилейного Московской области, 08.08.2003 г.

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 542675, 21.04.2003 г.

наименование учреждения, серия, номер и дата выдачи диплома и профессионального образования

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 120 от « 11.12.2006 » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность по учетно-кадровому делу

Москва



Петровская Е.В.

ПОЛИС № 0991R/776/91134/6



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/91134/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Илюхин Валерий Иванович

Адрес регистрации и/или ИНН: 141092, Московская обл, Королев г, Юбилейный мкр, Лесная ул, дом № 5, квартира 45

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису страхования.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия настоящего Полиса страхования:

Настоящий Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Полиса страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия настоящего Полиса страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия настоящего Полиса страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик: Колеснякин А.А.
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь: Илюхин Валерий Иванович

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 13 октября 2016 г.

ПОЛИС № 0991R/776/90052/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/90052/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" (ООО «Центр оценки инвестиций»)

Юридический адрес: 141090, Московская обл. г. Королев, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, дом № 12, пом. 019

ИНН 5054011713

Объектом страхования: являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховым случаем: являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшие обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Полиса страхования:

Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

По Настоящему Полису страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования.

Страховщик: /Кожемякин А.А./
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь: /Луценко Роман Сергеевич/

Иск : Пискарев Т.С. (495) 700-0999 (1580)

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 13 октября 2016 г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью
162 (Сто шестьдесят две) страницы.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

