

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-ТЮ/17-110

от 11 ноября 2017 года

Оценка справедливой стоимости имущественных прав из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/6-1/1 от 28.04.2014г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 37 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 3 027,08 (три тысячи двадцать семь целых восемь сотых) кв.м., расположенные в 23-этажном односекционном многоквартирном жилом доме, со строительным номером 6, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, строящемся на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м. с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39

Исполнитель отчета

Илюхин В.И.

Сопроводительное письмо	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. Задание на оценку	6
1.2. Применяемые стандарты оценки	9
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	10
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	10
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»	11
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	12
1.7. Основные факты и выводы	12
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	14
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	15
1.10. Методология определения справедливой стоимости	15
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	18
2.1. Общие положения	18
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	18
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	20
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	29
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	29
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	30
3.1. Общие положения	30
3.2. Анализ рынка недвижимости	30
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	62
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	63
5.1. Общие положения	63
5.2. Общее описание методов оценки недвижимости	63
5.3. Выбор подходов и методов оценки	63
5.4. Согласование результатов оценки	69
5.5. Выбор подходов и методов оценки	69
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	71
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	71
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	127
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	127
6.4. Согласование результатов оценки	128
VII. ВЫВОДЫ	130
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	132
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	133
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	189

**Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «ОРЕОЛ»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Территория Югра»
господину Сукманову Д.В.**

«11» ноября 2017 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 110 к Договору № 1-О-ТЮ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» мая 2017 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», а именно:

- имущественные права из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/6-1/1 от 28.04.2014г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 37 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 3 027,08 (три тысячи двадцать семь целых восемь сотых) кв.м., расположенные в 23-этажном одноквартирном многоквартирном жилом доме, со строительным номером 6, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, строящемся на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м. с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, в т.ч.:

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без балконов (лоджий), кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м
1	9	4	1	46,17	7,36	53,53
2	10	4	2	77,85	7,26	85,11
3	11	4	2	61,2	9,45	70,65
4	12	4	3	100,95	3,2	104,15
5	13	4	3	100,78	3,2	103,98
6	14	4	2	61,2	9,45	70,65
7	15	4	2	77,85	7,26	85,11
8	16	4	1	46,17	7,36	53,53
9	25	6	1	46,17	7,36	53,53
10	26	6	2	77,85	7,26	85,11
11	27	6	2	61,2	9,45	70,65
12	28	6	3	100,95	3,2	104,15
13	29	6	3	100,78	3,2	103,98
14	30	6	2	61,2	9,45	70,65
15	31	6	2	77,85	7,26	85,11
16	32	6	1	46,17	7,36	53,53
17	36	7	3	100,95	3,2	104,15
18	37	7	3	100,78	3,2	103,98
19	52	9	3	100,95	3,2	104,15
20	53	9	3	100,78	3,2	103,98
21	57	10	1	46,17	7,36	53,53
22	58	10	2	77,85	7,26	85,11
23	59	10	2	61,2	9,45	70,65
24	60	10	3	100,95	3,2	104,15
25	61	10	3	100,78	3,2	103,98
26	62	10	2	61,2	9,45	70,65
27	63	10	2	77,85	7,26	85,11
28	64	10	1	46,17	7,36	53,53
29	73	12	1	46,17	7,36	53,53

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без балконов (лоджий), кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м
30	74	12	2	77,85	7,26	85,11
31	75	12	2	61,2	9,45	70,65
32	76	12	3	100,95	3,2	104,15
33	77	12	3	100,78	3,2	103,98
34	78	12	2	61,2	9,45	70,65
35	79	12	2	77,85	7,26	85,11
36	80	12	1	46,17	7,36	53,53
37	100	15	3	100,95	3,2	104,15
2 792,92						3 027,08

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

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

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

Оценка проведена по состоянию на 11 ноября 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.

Итоговая величина справедливой стоимости имущественные права из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/6-1/1 от 28.04.2014г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 37 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 3 027,08 (три тысячи двадцать семь целых восемь сотых) кв.м., расположенные в 23-этажном односекционном многоквартирном жилом доме, со строительным номером 6, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, строящемся на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м. с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений составляет:

167 693 868

(Сто шестьдесят семь миллионов шестьсот девяносто три тысячи восемьсот шестьдесят восемь) рублей,

В том числе:

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконом (лоджией), кв.м.	Итоговая величина стоимости, руб.
1	9	3	1	53,53	3 179 682
2	2	3	2	85,11	4 791 693
3	3	3	2	70,65	3 977 595
4	4	3	3	104,15	5 551 195
5	5	3	3	103,98	5 542 134

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконом (лоджией), кв.м.	Итоговая величина стоимости, руб.
6	6	3	2	70,65	3 977 595
7	7	3	2	85,11	4 791 693
8	8	3	1	53,53	3 179 682
9	17	5	1	53,53	3 179 682
10	18	5	2	85,11	4 791 693
11	19	5	2	70,65	3 977 595
12	20	5	3	104,15	5 551 195
13	21	5	3	103,98	5 542 134
14	22	5	2	70,65	3 977 595
15	23	5	2	85,11	4 791 693
16	24	5	1	53,53	3 179 682
17	44	8	3	104,15	5 551 195
18	45	8	3	103,98	5 542 134
19	49	9	1	53,53	3 179 682
20	50	9	2	85,11	4 791 693
21	51	9	2	70,65	3 977 595
22	52	9	3	104,15	5 551 195
23	53	9	3	103,98	5 542 134
24	54	9	2	70,65	3 977 595
25	55	9	2	85,11	4 791 693
26	56	9	1	53,53	3 179 682
27	65	11	1	53,53	3 179 682
28	66	11	2	85,11	4 791 693
29	67	11	2	70,65	3 977 595
30	68	11	3	104,15	5 551 195
31	69	11	3	103,98	5 542 134
32	70	11	2	70,65	3 977 595
33	71	11	2	85,11	4 791 693
34	72	11	1	53,53	3 179 682
35	92	14	3	104,15	5 551 195
36	93	14	3	103,98	5 542 134
37	101	15	3	103,98	5 542 134

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

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

Р.С. Луценко



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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 110 к Договору № 1-О-ТЮ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» мая 2017 г.

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

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

- имущественные права из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/6-1/1 от 28.04.2014г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 37 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 3 027,08 (три тысячи двадцать семь целых восемь сотых) кв.м., расположенные в 23-этажном односекционном многоквартирном жилом доме, со строительным номером 6, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, строящемся на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м. с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, в т.ч.:

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

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки:

№ кв-ры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв.м	Площадь балконов (лоджий), кв.м	Общая площадь (с учетом балконов и лоджий), кв.м	Этаж расположения квартиры	Состояние отделки
9	1	46,17	7,36	53,53	3	без отделки
2	2	77,85	7,26	85,11	3	без отделки
3	2	61,2	9,45	70,65	3	без отделки
4	3	100,95	3,2	104,15	3	без отделки
5	3	100,78	3,2	103,98	3	без отделки
6	2	61,2	9,45	70,65	3	без отделки
7	2	77,85	7,26	85,11	3	без отделки
8	1	46,17	7,36	53,53	3	без отделки
17	1	46,17	7,36	53,53	5	без отделки
18	2	77,85	7,26	85,11	5	без отделки
19	2	61,2	9,45	70,65	5	без отделки
20	3	100,95	3,2	104,15	5	без отделки
21	3	100,78	3,2	103,98	5	без отделки
22	2	61,2	9,45	70,65	5	без отделки
23	2	77,85	7,26	85,11	5	без отделки
24	1	46,17	7,36	53,53	5	без отделки
44	3	100,95	3,2	104,15	8	без отделки
45	3	100,78	3,2	103,98	8	без отделки
49	1	46,17	7,36	53,53	9	без отделки
50	2	77,85	7,26	85,11	9	без отделки
51	2	61,2	9,45	70,65	9	без отделки
52	3	100,95	3,2	104,15	9	без отделки
53	3	100,78	3,2	103,98	9	без отделки
54	2	61,2	9,45	70,65	9	без отделки
55	2	77,85	7,26	85,11	9	без отделки
56	1	46,17	7,36	53,53	9	без отделки
65	1	46,17	7,36	53,53	11	без отделки
66	2	77,85	7,26	85,11	11	без отделки
67	2	61,2	9,45	70,65	11	без отделки
68	3	100,95	3,2	104,15	11	без отделки
69	3	100,78	3,2	103,98	11	без отделки
70	2	61,2	9,45	70,65	11	без отделки
71	2	77,85	7,26	85,11	11	без отделки
72	1	46,17	7,36	53,53	11	без отделки
92	3	100,95	3,2	104,15	14	без отделки
93	3	100,78	3,2	103,98	14	без отделки

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Проектной декларации от «10» июля 2013 года;
- копии Изменений от «25» октября 2013 года к Проектной декларации от «10» июля 2013 года;
- копии Изменений от «20» июня 2014 года к Проектной декларации от «10» июля 2013 года;
- копии Изменений от «28» апреля 2015 года к Проектной декларации от «10» июля 2013 года;
- копии Изменений от «17» марта 2016 года к Проектной декларации от «10» июля 2013 года;
- копии Изменений от «02» ноября 2016 года к Проектной декларации от «10» июля 2013 года;
- копии Разрешения на строительство от 31 мая 2013 г.;
- копии Договора № С-39/6-1/1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «28» апреля 2014 г.;

• прочих документах и справочных материалах (или их копиях) полученных от заказчика.

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

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

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

10. Срок проведения оценки. Не позднее **11 ноября 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 № 1-О-ТЮ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» мая 2017 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, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «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)».
7. 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)».
8. 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)».
9. 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)».
10. 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)».
11. 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)».

12. 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 №№ 4-11, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 110 к Договору № 1-О-ТЮ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» мая 2017 г.
Дата составления отчета	11 ноября 2017 г.
Порядковый номер отчета	УКО-ТЮ/17-110

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Вид объектов оценки	Имущественные права
Реквизиты договора участия в долевом строительстве	Договор № С-39/6-1/1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «28» апреля 2014 г.
Стороны договора участия в долевом строительстве	Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10». Участник долевого строительства – Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра».
Объект, возводимый застройщиком	Многоквартирный дом (далее – Дом) – 23-этажный односекционный многоквартирный жилой дом, строительный номер (шесть), со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 35 701 кв. м, с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты - Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39.
Объекты долевого строительства по договору	Квартиры в количестве 37 единиц общей площадью (с учётом площадей лоджий и балконов) 3 027,08 (три тысячи двадцать семь целых восемь сотых) кв.м расположенные в строящемся 23-этажном односекционном многоквартирном жилом доме, со строительным номером (шесть), строящемся на земельном участке площадью 35 701 кв. м, с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты - Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, в составе:

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без балконов (лоджий), кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м
1	9	3	1	46,17	7,36	53,53
2	2	3	2	77,85	7,26	85,11
3	3	3	2	61,2	9,45	70,65
4	4	3	3	100,95	3,2	104,15
5	5	3	3	100,78	3,2	103,98
6	6	3	2	61,2	9,45	70,65
7	7	3	2	77,85	7,26	85,11
8	8	3	1	46,17	7,36	53,53
9	17	5	1	46,17	7,36	53,53
10	18	5	2	77,85	7,26	85,11
11	19	5	2	61,2	9,45	70,65
12	20	5	3	100,95	3,2	104,15

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
9	не использовался	3 179 682	не использовался	3 179 682
2	не использовался	4 791 693	не использовался	4 791 693
3	не использовался	3 977 595	не использовался	3 977 595
4	не использовался	5 551 195	не использовался	5 551 195
5	не использовался	5 542 134	не использовался	5 542 134
6	не использовался	3 977 595	не использовался	3 977 595
7	не использовался	4 791 693	не использовался	4 791 693
8	не использовался	3 179 682	не использовался	3 179 682
17	не использовался	3 179 682	не использовался	3 179 682
18	не использовался	4 791 693	не использовался	4 791 693
19	не использовался	3 977 595	не использовался	3 977 595
20	не использовался	5 551 195	не использовался	5 551 195
21	не использовался	5 542 134	не использовался	5 542 134
22	не использовался	3 977 595	не использовался	3 977 595
23	не использовался	4 791 693	не использовался	4 791 693
24	не использовался	3 179 682	не использовался	3 179 682
44	не использовался	5 551 195	не использовался	5 551 195
45	не использовался	5 542 134	не использовался	5 542 134

№ квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
49	не использовался	3 179 682	не использовался	3 179 682
50	не использовался	4 791 693	не использовался	4 791 693
51	не использовался	3 977 595	не использовался	3 977 595
52	не использовался	5 551 195	не использовался	5 551 195
53	не использовался	5 542 134	не использовался	5 542 134
54	не использовался	3 977 595	не использовался	3 977 595
55	не использовался	4 791 693	не использовался	4 791 693
56	не использовался	3 179 682	не использовался	3 179 682
65	не использовался	3 179 682	не использовался	3 179 682
66	не использовался	4 791 693	не использовался	4 791 693
67	не использовался	3 977 595	не использовался	3 977 595
68	не использовался	5 551 195	не использовался	5 551 195
69	не использовался	5 542 134	не использовался	5 542 134
70	не использовался	3 977 595	не использовался	3 977 595
71	не использовался	4 791 693	не использовался	4 791 693
72	не использовался	3 179 682	не использовался	3 179 682
92	не использовался	5 551 195	не использовался	5 551 195
93	не использовался	5 542 134	не использовался	5 542 134
101	не использовался	5 542 134	не использовался	5 542 134

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика

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

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объектов оценки, существенной для определения стоимости объектов оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

В соответствии с указанным ранее стандартом **справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.**

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

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются имущественные права из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/6-1/1 от 28.04.2014г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 37 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 3 027,08 (три тысячи двадцать семь целых восемь сотых) кв.м., расположенные в 23-этажном односекционном многоквартирном жилом доме, со строительным номером 6, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, строящемся на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м. с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39.

Объекты оценки входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».

Стороны договора участия в долевом строительстве:

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

Объекты долевого строительства по договору - квартиры в количестве 37 единиц общей площадью (с учётом площадей лоджий и балконов) 3 027,08 (три тысячи двадцать семь целых восемь сотых) кв.м расположенные в строящемся 23-этажном односекционном многоквартирном жилом доме, со строительным номером (шесть), строящемся на земельном участке площадью 35 701 кв. м, с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты - Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39.

Состав объектов долевого строительства представлен в табл. 2.

Таблица 2.

Состав объектов долевого строительства

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

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

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Имущественные права, связанные с объектами оценки.

Объекты оценки входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

Балансовая стоимость на дату оценки не определена.

Обременения, связанные с объектами оценки.

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки

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

При этом в качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 1.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объектов;

- физические характеристики объектов, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объектов;
- физические характеристики объектов, в части физических свойств и состояния объектов и иных физических характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

Таблица 3.

Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Разрешенный вид использования
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	квартира

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

2. Местоположение объектов.

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

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

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

Таблица 4.

Данные об адресе объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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



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

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

Источник: 1. Анализ Оценкаком 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 отдельные.
Хрущёвки	Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущёвках осуществляется от газовых

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

Наименование класса	Базовые объекты группы
Современное элитное жилье	<p>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».</p> <p>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.</p>
Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры)	<p>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.</p>
Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле	<p>Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв.м, 5 и более комнат.</p>

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

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

Таблица 7.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

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



Фото 2. Внешний вид дома



Фото 3. Внешний вид дома



Фото 4. Внешний вид дома



Фото 5. Внутренний вид помещений



Фото 6. Внутренний вид помещений

Осмотр объектов оценки проведён по состоянию на 11 ноября 2017 г.

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

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

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

Источник: 1. Анализ 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 задании на оценку	отсутствует

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

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

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

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объекта недвижимости

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

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

2.4. Описание текущего использования объектов оценки

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

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся объектам оценки

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» 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 объёма производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ по итогам августа 2017 г. (данные за сентябрь 2017 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Общая картина

После краткосрочного замедления в июле темпы роста ВВП в августе вновь вышли на уровень, превышающий 2%. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе увеличился до 2,3% г/г по сравнению с 1,8% г/г. в июле. Основной вклад в ускорение роста внесли отрасли, которые в прошлом месяце показали слабые результаты из-за действия временных факторов, – сельское хозяйство и промышленность.

Производство сельскохозяйственной продукции показало уверенный рост в результате активизации хода уборочной кампании. Увеличение выпуска отрасли в августе составило 4,7% г/г после падения в течение предыдущих двух месяцев. Сокращается отставание от календарного графика уборки урожая, обусловленное неблагоприятными погодными условиями в мае-июне. По оперативным данным, сбор зерновых на 25 сентября составил 120,7 млн. тонн. В этих условиях можно ожидать продолжения уверенного роста выпуска сельскохозяйственной продукции в сентябре.

Рост промышленного производства ускорился благодаря восстановлению обрабатывающих отраслей. После краткосрочного июльского спада (-0,8% г/г) обрабатывающая промышленность в августе вновь показала положительную динамику (0,7% г/г). На траекторию устойчивого роста вернулись химический комплекс и пищевая промышленность – отрасли, которые в течение длительного времени были драйверами обрабатывающей промышленности.

Еще одним позитивным фактором стало возобновление роста в металлургическом комплексе.

На потребительском рынке сохранились положительные тенденции последних месяцев. Рост розничных продаж ускорился до 1,9% г/г (1,2% г/г в июле). Кроме того, данные за период с начала года были пересмотрены в сторону увеличения. О постепенном восстановлении потребительской активности свидетельствует и уверенный рост оборота общественного питания в летние месяцы. Расширение потребительского спроса происходит на фоне роста реальных заработных плат и восстановления розничного кредитования.

В августе рост инвестиций в основной капитал продолжился, однако его темпы были более умеренными по сравнению с показателями 2кв17. Основным драйвером роста инвестиционной активности оставалось восстановление строительного комплекса. При этом динамика предложения машиностроительной продукции инвестиционного назначения – как отечественной, так и зарубежной – продолжила коррекцию после высоких темпов роста во 2 кв. 2017.

Производственная активность

После краткосрочного замедления в июле темпы роста ВВП в августе вновь вышли на уровень, превышающий 2%. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе увеличился до 2,3% г/г по сравнению с 1,8% г/г в июле. Основной вклад в ускорение роста в августе внесли отрасли, которые в прошлом месяце показали слабые результаты из-за действия временных факторов, – сельское хозяйство и промышленность. Благодаря активизации хода уборочной кампании, а также росту урожайности показатели сбора урожая сократили отставание от уровней прошлого года, а по отдельным сельскохозяйственным культурам превысили их. В результате вклад сельского хозяйства в годовые темпы роста ВВП в августе увеличился до 0,4 п.п. по сравнению с -0,1 п.п. в июле. Улучшение

ситуации наблюдалось и в промышленности. Существенный вклад в рост ВВП продолжало вносить восстановление активности в неторгуемых секторах – строительстве, оптовой и розничной торговле, транспорте. По оценке Минэкономразвития, рост ВВП за 8 месяцев составил 1,7% г/г.

Рост промышленного производства ускорился (на 0,4 п.п. до 1,5% г/г в августе) благодаря восстановлению обрабатывающих отраслей. Обрабатывающая промышленность в августе вновь показала положительную динамику (0,7% г/г, 1,6% м/м sa) после заметного спада в июле (-0,8% г/г, -2,9% м/м sa). На траекторию устойчивого роста вернулись химический комплекс (3,1% г/г) и пищевая промышленность (4,8% г/г) – отрасли, которые в течение длительного времени были

драйверами обрабатывающей промышленности. Еще одним позитивным фактором стало возобновление роста в металлургическом комплексе (+4,5% г/г). Улучшению динамики обрабатывающих производств способствовало также уменьшение темпов падения выпуска в машиностроении (до -1,4% г/г в августе), которое происходило в первую очередь за счет волатильных товарных групп – производства летательных аппаратов, грузовых автомобилей, автобусов. При этом производство легковых автомобилей продолжало расти высокими темпами (24,9% г/г в августе).

На динамику добычи полезных ископаемых в августе продолжали оказывать разнонаправленное воздействие тенденции в нефтяной и газовой отраслях. Рост выпуска в добывающей промышленности (2,9% г/г в августе) происходит в первую очередь за счет увеличения производства газа. Рост газовой отрасли поддерживается благоприятной конъюнктурой на экспортных рынках, которая связана в том числе с погодными условиями в Европе. В ряде европейских стран нетипично холодная погода в зимние и весенние месяцы сменилась аномальной жарой, которая продержалась до середины августа. В результате за период с начала года Газпром увеличил экспорт газа в дальнее зарубежье на 11,5% г/г. При этом в сентябре можно ожидать некоторой коррекции объемов экспорта, связанной с техобслуживанием трубопровода «Северный поток». С другой стороны, в нефтяной отрасли продолжается стагнация в связи с выполнением Россией договоренностей в рамках соглашения между странами ОПЕК и другими странами-экспортерами об ограничении добычи. В целом замедление роста выпуска добывающих отраслей, наблюдаемое на протяжении последних трех месяцев, оказывает сдерживающее влияние на динамику промышленного производства.

Опережающие индикаторы производственной активности указывают на вероятное продолжение роста промышленного производства в сентябре. Индекс PMI обрабатывающих отраслей в августе (51,6) несколько снизился по сравнению с июлем (52,7), однако остается выше уровня кв17 (51,2) за счет уверенного роста объема новых заказов. Индекс предпринимательской уверенности Росстата показывает существенное улучшение настроений бизнеса по отношению к соответствующему периоду прошлого года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП остается в положительной области. По предварительной оценке на 15 сентября, потребление электроэнергии с коррекцией на сезонный, календарный и температурный фактор в текущем месяце растет на 1,4% г/г (такой же рост наблюдался в августе). Вместе с тем на годовые темпы роста промышленного производства в сентябре будет оказывать негативное воздействие календарный фактор, связанный с меньшим количеством рабочих дней по сравнению с предыдущим годом (21 в 2017 году, 22 в 2016 году).

Потребительский спрос

Августовская статистика подтвердила положительные тенденции в потребительском спросе, наблюдаемые в последние месяцы. В августе рост розничных продаж ускорился до 1,9% г/г (1,2% г/г в июле), в помесечном выражении со снятой сезонностью – до 0,3% м/м sa (0,1% м/м sa в июле). Кроме того, Росстат уточнил годовую динамику оборота розничной торговли за апрель-июль в сторону увеличения (в среднем на 0,3 п.п.). В результате товарооборот с начала года продемонстрировал рост на 0,2% г/г (до уточнения за 7 месяцев – снижение на 0,2% г/г).

На восстановление потребительской активности указывают и другие индикаторы. В летние месяцы наблюдались положительные тенденции в предоставлении услуг общественного питания (4,1% г/г в августе после 3,9% г/г в июле и 2,7% г/г в июне). Индикатор потребительской активности «спрос-запрос», основанный на данных о поисковых запросах по наиболее популярным товарам и услугам в Интернете, продолжил июльский рост, увеличившись на 2,6% м/м до 111,5 пункта в августе. Увеличение частоты интернет-запросов наблюдалось как по товарам, так и по услугам.

Динамика индекса потребительских настроений указывает на вероятное сохранение позитивных тенденций на потребительском рынке, в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования. Индекс потребительских настроений, публикуемый Банком России, находится на восходящей траектории с начала 2016 года, при этом положительная динамика наблюдается по всем основным компонентам индекса. Но если в прошлом году восстановление потребительских настроений происходило в основном за счет ожиданий, то с начала текущего года все больше респондентов отмечают улучшение своего текущего материального положения.

При этом среди компонентов индекса наибольший рост продемонстрировал индекс крупных покупок, который за январь-август прибавил 16 п.п. и достиг максимального с начала 2015 года значения (88 пунктов). Более позитивная оценка потребителями условий для совершения крупных покупок находит отражение в том числе в восстановлении автомобильного рынка: продажи легковых автомобилей продолжают расти двузначными темпами (16,7% г/г в августе после 18,6% г/г в июле).

Основным фактором, способствующим оживлению потребительского спроса, остается рост реальных заработных плат. Предварительные оценки Росстата указывают на сохранение прироста заработной платы в августе в номинальном выражении на уровне июля (7,1% г/г). При этом за счет замедления инфляции динамика реальной заработной платы ускорилась до 3,7 % г/г по сравнению с

3,1% г/г в июле. В целом за 8 месяцев 2017 года заработная плата работников организаций увеличилась на 2,9% г/г в реальном выражении, номинальный прирост составил 7,2% г/г. В то же время реальные располагаемые доходы за январь-август сократились на 1,2% г/г, однако, по оценке Минэкономразвития, с исключением доходов от продажи валюты и недвижимости на вторичном рынке снижение было более умеренным (на 0,2% г/г).

Динамике реальных заработных плат оказывает поддержку ситуация на рынке труда. После снижения занятости и роста безработицы в мае из-за негативной ситуации в сельском хозяйстве, вызванной неблагоприятными погодными условиями, динамика показателей рынка труда на протяжении последних месяцев была стабильной. Безработица с начала года остается на рекордно низких уровнях (5,2-5,4% с исключением сезонности).

В августе банки продолжили наращивать кредитный портфель. По оценке Минэкономразвития, рост портфеля кредитов населению с исключением валютной переоценки ускорился до 7,8% г/г с 6,9% г/г месяцем ранее. При этом увеличение темпов роста наблюдается как в ипотечном кредитовании, так и в других потребительских ссудах. В то же время рост вкладов населения постепенно замедляется. Данные тенденции могут свидетельствовать об отходе от сберегательной модели поведения, что в дальнейшем продолжит оказывать поддержку потребительскому спросу.

Инвестиционный спрос

В августе основным драйвером роста инвестиционной активности оставалось строительство. Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в августе увеличился на 7,2% г/г (7,1% г/г в июле), а в помесечном выражении с очисткой от сезонности положительная динамика наблюдается на протяжении последних 6 месяцев. Увеличение активности в строительстве поддерживается оживлением на ипотечном рынке. В свою очередь восстановление строительного комплекса благоприятно отражается на производстве строительных товаров, рост которого, по оценке Минэкономразвития, в августе составил 2,9% г/г (7,6% г/г месяцем ранее).

Динамика предложения машиностроительной продукции инвестиционного назначения – как отечественной, так и зарубежной – продолжила коррекцию после высоких темпов роста во 2 кв. 2017. Производство машин, оборудования и транспортных средств инвестиционного назначения в августе замедлилось до 3,7% г/г по сравнению с 5,2% г/г в июле и 11,0% г/г во 2 кв. 2017. Годовые темпы роста импорта машин и оборудования инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья в стоимостном выражении в августе снизились до 26,7% г/г по сравнению с 39,5% г/г в июле и 34,3% г/г во 2 кв. 2017. В реальном выражении снижение могло быть более значительным: рост индекса физического объема импорта инвестиционных товаров в июле замедлился до 18,4% г/г (37,2% г/г в 2 кв. 2017 г.).

В целом данные за август указывают на продолжение роста инвестиций в основной капитал более умеренными темпами. Годовые темпы роста инвестиций во втором полугодии, вероятно, будут уступать показателям января-июня (4,8% г/г) за счет исчерпания эффекта низкой базы начала 2016 года (в III квартале 2016 года рост составил 0,5% г/г после сокращения на 1,4% г/г в первом полугодии).

Источник: 1. <http://economy.gov.ru>

Вывод: отмечается постепенный рост основных социально-экономических показателей. Отмечается снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции.

2. Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за I квартал 2017 г.

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 (см. табл. 11).

Таблица 11

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
	102,8	100,7	105,1	105,4
Индекс производства продукции сельского хозяйства				
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 ¹	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

предварительные данные.

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

Реальный сектор экономикиПромышленное производство

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности представлены в табл. 12.

Таблица 12

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
Обрабатывающие производства, из них:	98,6	95,4
производство металлургическое	х	3,2 раза
производство кожи и изделий из кожи	х	138,0
производство резиновых и пластмассовых изделий	х	104,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	х	103,7
производство пищевых продуктов, включая напитки	х	96,0
производство нефтепродуктов	х	95,5
обработка древесины, производство изделий из дерева	х	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	х	115,6

х – данные отсутствуют в связи с переходом на новые версии общероссийских классификаторов: ОКВЭД 2 и ОКПД 2.

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

Развитие промышленного комплекса Югры в большей степени определяется динамикой добычи нефти. Структура промышленного производства представлена в табл. 13.

Таблица 13

Структура промышленного производства (по полному кругу организаций)

Виды деятельности	Объем продукции, млн. рублей	Структура, %
Отгружено товаров, выполнено работ и услуг промышленного производства, в том числе:	885 111,6	100,00
Добыча полезных ископаемых	695 664,7	78,60
Обрабатывающие производства, в том числе:	128 593,4	14,53
производство нефтепродуктов	113 888,7	12,87
ремонт и монтаж машин и оборудования	8 059,5	0,91
обработка древесины и производство изделий из дерева	1 373,5	0,16
производство пищевых продуктов	1 071,7	0,12
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	916,6	0,10
производство прочей неметаллической минеральной продукции	844,0	0,10
производство электрического оборудования	705,7	0,08
производство химических веществ и химических продуктов	664,8	0,08
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	395,7	0,04
производство резиновых и пластмассовых изделий	266,4	0,03
производство прочих транспортных средств и оборудования	198,8	0,02
прочие производства	208,0	0,02
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	56 263,5	6,36
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	4 590,0	0,51

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

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

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

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).

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.

Динамика производства продукции, выпускаемой нефтегазоперерабатывающими организациями, представлена в табл. 14.

Таблица 14

**Динамика производства продукции переработки нефти,
газа и газового конденсата**

Показатели	Ед. измерения	Январь-март		Темп, %
		2016	2017	
Сжиженный газ	тыс. тонн	538,6	623,0	115,7
Дизельное топливо	тыс. тонн	362,7	366,0	100,9
Сухой газ	млн. куб. м	5 515,3	5 432,9	98,5
ШФЛУ	тыс. тонн	1 524,7	1 334,5	87,5
Керосин авиационный	тыс. тонн	70,5	60,5	85,8
Бензин автомобильный	тыс. тонн	448,5	376,0	83,7

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

В структуре обрабатывающего сектора организации лесопромышленного комплекса занимают 1,1 %.

Увеличилось производство плитной продукции:

плиты древесностружечной в 1,3 раза до 50,4 тыс. куб. м (январь-март 2016 года – 37,6 тыс. куб. м), при этом производство ламинированной древесностружечной плиты увеличилось в 1,8 раза до 48,4 тыс. куб. м (январь-март 2016 года – 26,6 тыс. куб. м);

ЛВЛ-бруса в 1,3 раза до 5,6 тыс. куб. м (январь-март 2016 года – 4,2 тыс. куб. м);

фанеры клееной в 4,8 раза до 358,6 куб. м (январь-март 2016 года – 76 куб. м).

Производство лесоматериалов хвойных пород увеличилось на 11,7 % и составило 412,7 тыс. пл. куб. м (январь-март 2016 года – 369,5 тыс. пл. куб. м).

Крупным производителем лесопромышленной продукции является АО «Югорский лесопромышленный холдинг» (г. Ханты-Мансийск), включающее полный производственный цикл от освоения и восстановления лесов до выпуска высокотехнологичной продукции.

В структуре обрабатывающего сектора промышленности предприятия по выпуску пищевых продуктов занимают 0,8 %.

Увеличился выпуск полуфабрикатов мясных на 14,5 % до 658,6 тонн, пива на 4,3 % до 83,1 тыс. декалитров, молока на 3,0 % до 1,0 тыс. тонн, хлебобулочных изделий на 2,0 % до 17,3 тыс. тонн.

Крупным производителем мясной пищевой продукции остается ООО Мясокомбинат «Сургутский». Предприятие производит более 150 наименований продукции, отвечающей по своим качествам российским и международным стандартам.

Сельское хозяйство

В Югре произведено сельскохозяйственной продукции во всех категориях хозяйств на сумму 1,0 млрд. рублей или 105,4 % к соответствующему периоду 2016 года.

Увеличилось производство мяса (скот и птица на убой) в живом весе на 10,5 % до 4,4 тыс. тонн. При этом наибольшую долю в производстве мяса (72,7 %) от общего объема производства по автономному округу занимают фермерские хозяйства.

По состоянию на 1 апреля 2017 года в хозяйствах всех категорий увеличилось поголовье свиней.

Крупными производителями молочно-мясной продукции в Югре являются: ИП Башмаков В.А. «Богдашка» (Ханты-Мансийский район), ОАО «Агроника» (г. Урай), ООО СП «Белоярское» (г. Белоярский).

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 объему 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.

Дорожное хозяйство

На 1 января 2017 года протяженность автомобильных дорог общего пользования федерального, регионального, межмуниципального и местного значения на территории автономного округа составила 6876,1 км⁴, в том числе:

регионального значения – 2767,9 км;

федерального значения – 345,0 км.

Эксплуатировалось 346 мостов и путепроводов общей протяженностью 26,95 тыс. пог. м.

Протяженность зимних автомобильных дорог и ледовых переправ в зимний период 2016 года составила 2556,1 км.

В отчетном периоде производились работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту и содержанию автомобильных дорог, в том числе зимних.

Транспорт

В 2016 году продолжилось субсидирование пассажирских перевозок в соответствии с мероприятиями государственной программы «Развитие транспортной системы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2016-2020 годы». Это позволило сохранить оптимальную сеть социально значимых маршрутов, обеспечить транспортную доступность населения национальных поселков и сельских поселений к объектам социальной инфраструктуры и снизить стоимость проезда в среднем:

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

⁴ Оценка Департамента дорожного хозяйства и транспорта автономного округа

на авиаперевозки на 50,0 %;
на межмуниципальные и пригородные перевозки автомобильным транспортом на 62,3 %.
в пригородном сообщении железнодорожным транспортом на 74,2 %;
на водном транспорте на 88,0 %.

Связь

Обеспеченность населения мобильной связью составляет более 200,0 %, это обусловлено внедрением новых видов услуг, привлекающих потребителей, увеличением числа пользователей, обладающих несколькими sim-картами.

Общее количество абонентов фиксированной связи составляет 414,3 тыс. номеров.

Охват жителей окружными теле- и радиопрограммами составляет 99,6 %. Работают 89 местных телерадиокомпаний, крупнейшими из которых являются Автономное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Окружная телерадиокомпания «Югра» и филиал Всероссийской государственной телерадиокомпания «Государственная телевизионная и радиовещательная компания «Югория».

На территории автономного округа транслируются первый и второй федеральные мультиплексы. Всего в целях развития цифрового эфирного телевидения построено 79 телевизионных станций стандарта DVB-T2 первого цифрового мультиплекса из 80 запланированных и 7 телевизионных передатчиков стандарта DVB-T2 второго цифрового мультиплекса. До полного завершения строительства сети первого мультиплекса ФГУП «РТРС» осталось запустить ещё 1 телевизионную станцию стандарта DVB-T2. Ожидаемый охват населения автономного округа цифровым вещанием в итоге составит 99,4 %. Так же продолжают трансляцию 82 цифровых телевизионных станции стандарта DVB-T регионального цифрового мультиплекса.

Предоставление услуг почтовой связи осуществляет Управление Федеральной почтовой связи – филиал ФГУП «Почта России». В состав филиала входят 7 почтамтов, 214 отделений почтовой связи, из них 103 находятся в сельской местности, предлагая свыше 50 почтовых, финансовых, инфокоммуникационных и прочих услуг.

Жилищно-коммунальный комплекс

Общая площадь жилищного фонда на 1 апреля 2017 года составила 33,7 млн. кв. м⁵. Структура жилищного фонда на 88,7 % представлена частной формой собственности, 10,2 % муниципальной и 1,1 % государственной и смешанной формой собственности.

Жилищно-коммунальные услуги оказывают 489 организаций различных форм собственности, в том числе 280 предприятий оказывают жилищные услуги и 209 – коммунальные; из них 89,3 % – частной формы собственности, по договору аренды или концессии с долей участия в уставном капитале автономного округа (или) муниципальных образований не более 25,0 %.

Доля ветхого и аварийного жилья в общем объеме жилищного фонда на 1 апреля 2017 года составила 7,5 %⁶ от общего объема жилищного фонда.

В целях улучшения жилищных условий населения, в том числе путем ликвидации аварийного жилфонда, в автономном округе реализуется адресная программа Югры по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013-2017 годы⁷, (далее – адресная программа), в которую включены все аварийные многоквартирные дома (далее – МКД), признанные таковыми до 1 января 2012 года, но ранее не обеспеченные финансированием.

За период с 2013 года по 1 апреля 2017 года переселены 4573 человека (99,8 % от запланированных на период реализации адресной программы) из 181 аварийного многоквартирного дома площадью 62,5 тыс. кв. м (99,7 % от запланированных на период реализации адресной программы).

Продолжена реализация мероприятий, направленных на капитальный ремонт многоквартирных домов и благоустройство дворовых территорий, посредством государственной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, на период с 2014 по 2043 годы (далее – Программа)⁸. На 1 апреля 2017 года Программа включает 6528 МКД, в которых проживают 420 тысяч семей.

В соответствии с краткосрочным планом реализации Программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории автономного округа, на 2017 – 2019 годы⁹, в 2017 году предусмотрен ремонт 544 многоквартирных домов общей площадью 2816,6 тыс. кв. м., плановая стоимость капитального ремонта составляет 4,4 млрд. рублей, в том числе:

⁵ Оценка Департамента строительства автономного округа

⁶ Оценка Департамента строительства автономного округа

⁷ Постановление Правительства автономного округа от 30.05.2013 № 211-п (в ред. постановления Правительства автономного округа от 05.02.2016 № 15-п)

⁸ Постановление Правительства автономного округа от 25.12.2013 № 568-п

⁹ Постановление Правительства Югры от 02.09.2016 № 334-п

99,5 млн. рублей – за счет средств бюджета автономного округа;

94,2 млн. рублей – за счет средств местного бюджета;

4,2 млрд. рублей – за счет средств собственников помещений в многоквартирных домах.

По состоянию на 01.04.2017 в полном объеме завершены работы по капитальному ремонту общего имущества в 4 МКД, еще в 54 МКД подрядчики приступили к работам.

Уровень собираемости взносов на капремонт за январь-март 2017 года составил 92,4 %.

В целях создания условий для развития конкуренции на рынке услуг жилищно-коммунального хозяйства меняются подходы к управлению предприятиями коммунального хозяйства за счет перехода на более эффективные (концессионные соглашения, долгосрочная аренда).

Примерами государственно-частного партнерства на условиях концессии в автономном округе являются концессионные соглашения в отношении коммунальной инфраструктуры г. Когалыма, пгт. Междуреченский Кондинского района, Советского района, включающей системы теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

Всего в Югре реализуется 24 концессионных соглашений: 6 в Октябрьском районе, 4 в Нефтеюганском районе, по 3 в г. Когалыме и Советском районе, по 2 соглашения в г. Радужный и г. Лангепасе, по 1 в г. Нягани, г. Урае, г. Покачи и Кондинском районе. Одно из них – по объектам, системам водоснабжения, водоотведения с.п. Перегребное Октябрьского района заключено 11 января 2017 года.

Фактически сложившаяся максимальная доля собственных расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном семейном доходе составила на 1 апреля 2017 года 6,5 %.

В целях оказания поддержки предоставлена субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг 25,3 тыс. семьям (численность лиц проживающих в семьях получателей субсидий – 58,0 тыс. человек), из них 3,7 тыс. семей или 14,7 % получили субсидию в размере, равном фактическим расходам на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу предприятий за счет всех источников финансирования за январь-март 2017 года – 184,2 млрд. рублей или 108,0 % к соответствующему периоду 2016 года.

По источникам финансирования основную долю занимают собственные средства предприятий – 92,5 %, привлеченные средства – 7,5 %. Доля бюджетных средств в общем объеме инвестиций – 0,5 %.

В автономном округе внедрены все положения Стандарта деятельности органов исполнительной власти субъектов РФ по обеспечению благоприятного инвестиционного климата в регионе, сформирована комплексная система государственной поддержки инвестиционной деятельности.

В реестр приоритетных инвестиционных проектов, при реализации которых оказывается государственная поддержка в виде субсидий для компенсации части затрат на строительство инженерных сетей и компенсации части затрат на уплату процентов по привлекаемым заемным средствам, включено 170 проектов.

Реализуются крупные инвестиционные проекты.

«Строительство комплекса переработки фракции 340оС-КК установки моторных топлив Сургутского ЗСК», реализуемый ООО «Сургут перевалка». Проект предполагает строительство комплекса переработки фракции с получением низкосернистых судовых топлив и дизельного топлива по стандарту Евро 5. Основными потребителями судового маловязкого топлива являются бункеровочные и судоходные компании. Проект нацелен на создание производства по выпуску востребованной в РФ продукции с высокой добавленной стоимостью, например судовое маловязкое топливо. В результате реализации предполагается создание 249 высококвалифицированных рабочих мест, объем налоговых поступлений в бюджет автономного округа составит свыше 780 млн. рублей в год.

«Индустриальный парк «Солнечный», реализуемый ООО «Завод КИПАРИС». Планируемая специализация парка – нефтехимическое производство, производство строительных конструкций и логистический центр. В ходе реализации проекта предполагается создание на базе индустриального парка нефтехимического комбината, завода строительных изделий, логистического центра. В результате реализации проекта предполагается создание 766 рабочих мест, бюджетный эффект автономного округа оценивается в размере 1,7 млрд. рублей.

Реестр приоритетных инвестиционных проектов размещен на едином официальном сайте государственных органов автономного округа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/investitsionnaya-deyatelnost/>.

В целях развития инвестиционной деятельности организациям, реализующим инвестиционные проекты, предоставляется льгота по налогу на имущество организаций при условии включения инвестиционного проекта на основании заявления организации в Реестр инвестиционных проектов

Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в целях применения налогоплательщиками льготы по налогу на имущество организаций (далее – Реестр). Льгота предоставляется на первые годы с даты ввода объекта имущества в эксплуатацию (в течение 3 (5) лет в зависимости от сферы, в которой реализуется инвестиционный проект). По окончании срока освобождения от уплаты налога инвестиционный проект подлежит исключению из Реестра. По состоянию на 1 апреля 2017 года в Реестр включено 25 проектов (завершение строительства первой очереди Нижневартовской ГРЭС, строительство продуктопровода «Южно-Балыкская ГНС-Тобольск-Нефтехим» и другие).

В целях создания благоприятного инвестиционного климата, привлечения инвестиций реализуются мероприятия, предусмотренные федеральными дорожными картами.

В Югре внедрение целевых моделей осуществляется на принципах проектного управления. Проектный комитет автономного округа утвердил 9 реестров компонентов («дорожных карт») и паспортов портфелей проектов по внедрению целевых моделей, (далее – портфели проектов):

№ ПП001-03 «Получение разрешения на строительство и территориальное планирование»;

№ ПП002-00 «Регистрация права собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества»;

№ ПП003-00 «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества»;

№ ПП004-05 «Совершенствование контрольно-надзорной деятельности в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре»;

№ ПП005-05 «Система мер по стимулированию развития малого и среднего предпринимательства»;

№ ПП006-01 «Подключение (технологическое присоединение) к электрическим сетям»;

№ ПП007-01 «Подключение (технологическое присоединение) к сетям газоснабжения»;

№ ПП008-01 «Подключение (технологическое присоединение) к сетям теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения»;

№ ПП009-05 «Совершенствование и внедрение положений регионального инвестиционного стандарта».

В паспортах портфелей проектов учтены все показатели, установленные в целевых моделях в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 31 января 2017 года № 147-р «О целевых моделях упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации», определены лица, ответственные за достижение показателей.

Внедрение метода проектного управления в деятельность по обеспечению благоприятного инвестиционного климата позволит достичь максимальных результатов и повысить качество работы над проектами и мероприятиями дорожных карт.

По итогам января-марта 2017 года среди субъектов РФ Югра занимает 2 место по объему инвестиций в основной капитал и 3 место по объему инвестиций на душу населения с номиналом в 112,6 тыс. рублей.

Бюджетная система

В бюджетную систему РФ с территории автономного округа за январь-март 2017 года перечислено 535,9 млрд. рублей налогов, сборов и иных платежей, что на 51,5 % больше соответствующего периода 2016 года. Основная часть поступлений (80,9 %) обеспечена налогом на добычу полезных ископаемых.

Доля автономного округа в общем объеме налогов и сборов, собранных в Российской Федерации – 12,7 %.

Консолидированный бюджет автономного округа исполнен по доходам в сумме 44,5 млрд. рублей, что на 35,9 % меньше соответствующего периода 2016 года (69,4 млрд. рублей).

В структуре доходной части консолидированного бюджета автономного округа доля налоговых доходов – 90,8 % от общей суммы доходов бюджета (январь-март 2016 год – 92,9 %), неналоговых доходов – 6,8 % (январь-март 2016 год – 4,9 %), безвозмездных поступлений – 2,4 % (январь-март 2016 год – 2,2 %).

Основной объем в структуре налоговых доходов составляют налоги:

на доходы физических лиц – 45,7 %;

на имущество организаций – 34,6 %;

на прибыль организаций – 10,5 %.

Расходы консолидированного бюджета автономного округа (без учета расходов территориальных внебюджетных фондов) за январь-март 2017 год – 44,9 млрд. рублей, что на 3,5 % ниже, чем за январь-март 2016 года.

Все социальные приоритеты, установленные законодательством РФ и автономного округа, а также указами Президента РФ, исполнены в полном объеме.

От общего объема расходов консолидированного бюджета автономного округа 69,6 % направлено на развитие здравоохранения, образования, социальной политики, культуры, физкультуры и спорта. В абсолютной сумме это составляет 31,3 млрд. рублей.

В целях стимулирования деловой активности и повышения инвестиционной привлекательности Югры на поддержку отраслей экономики направлено 7,9 млрд. рублей, что составляет 17,7 % от общих расходов консолидированного бюджета автономного округа.

Консолидированный бюджет автономного округа исполнен с дефицитом в размере 0,4 млрд. рублей. В бюджеты государственных внебюджетных фондов (отделение Фонда социального страхования РФ по автономному округу, отделение Пенсионного фонда РФ по автономному округу, Территориальный фонд обязательного медицинского страхования автономного округа), расположенных в автономном округе, перечислено 41,4 млрд. рублей доходов, что на 2,6 % превышает уровень доходов за январь-март 2016 года. Основным источником формирования бюджетов государственных внебюджетных фондов являются страховые взносы, на долю которых пришлось 73,6 % от общего объема доходов.

Расходы государственных внебюджетных фондов увеличились на 13,4 %, и составили 38,3 млрд. рублей. Обязательства государственных внебюджетных фондов выполнены в полном объеме, основная доля расходов (88,2 %) приходится на:

выплату страховых пенсий – 21,6 млрд. рублей, что на 9,7 % больше, чем за январь-март 2016 год; обеспечение реализации территориальной программы ОМС – 8,9 млрд. рублей, увеличение на 1,5 %;

выплату пособий гражданам по обязательному социальному страхованию на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством – 3,3 млрд. рублей, увеличение на 6,0 %.

Уровень жизни населения

Денежные доходы и расходы населения

По предварительной информации Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу в январе-марте 2017 года населением автономного округа получено денежных доходов в сумме 198,9 млрд. рублей, что на 0,8 % меньше, чем в соответствующем периоде 2016 года.

Покупательная способность населения (соотношение среднедушевых денежных доходов с величиной прожиточного минимума) в отчетном периоде 2017 года обеспечила 2,7 величины прожиточного минимума.

Потребительский рынок

Инфляция и цены

Индекс потребительских цен в марте 2017 года к декабрю предыдущего года – 101,2 % (РФ – 101,0 %). Динамика структуры индекса потребительских цен представлена в табл. 15.

Таблица 15
Динамика структуры индекса потребительских цен в марте 2017 года к декабрю 2016 года, %
в процентах к декабрю предыдущего года

Показатели	Российская Федерация		Югра	
	2016	2017	2016	2017
Все товары и платные услуги	105,4	101,0	103,0	101,2
Продовольственные товары	104,6	101,2	104,5	100,4
Непродовольственные товары	106,5	100,9	103,2	102,6
Платные услуги	104,9	100,8	101,8	100,1

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

По информации Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу цены на большинство отдельных видов социально значимых продовольственных товаров первой необходимости изменяются в соответствии с общероссийскими тенденциями, а в некоторых отдельных случаях – ниже общероссийских.

Снижение розничных цен отмечено на: пшено – 4,0 %, крупа гречневая ядрица – 3,9 %, масло подсолнечное – 3,3 %, яблоки – 3,0 %, рис шлифованный – 2,9 %, яйца куриные – 2,4 %, сахар-песок – 2,2 %.

Обеспеченность товарами первой необходимости на розничном рынке автономного округа составляет 100,0 %.

Для своевременного реагирования на изменения ассортимента и розничных цен на продовольствие, с целью организации мероприятий по недопущению необоснованного роста цен и предупреждению дефицита проводится еженедельное информационно-аналитическое наблюдение за состоянием

продовольственного рынка во всех 22 муниципальных образованиях автономного округа. Актуальная информация о ценах доступна на сайтах «Мониторинг ЮГРА» (www.monitoring.admhmao.ru) в разделе «Мониторинг цен» и Депэкономки Югры (www.depeconom.admhmao.ugriit.ru) в разделе «Деятельность – Цены».

Для обеспечения доступа сельхозпроизводителей на рынок и расширения каналов сбыта сельскохозяйственной продукции, органами власти автономного округа совместно с предпринимательским сообществом проводятся организационные мероприятия по:

увеличению количества нестационарных торговых объектов, реализующих сельскохозяйственную продукцию и продовольственные товары. Всего в автономном округе функционирует 1933 нестационарных торговых объекта, в том числе 1515 павильонов, 233 киоска, 99 мобильных, 86 прочих объектов;

формированию справочной общедоступной системы ярмарочных площадок, для организации и проведения ярмарок в муниципальных образованиях автономного округа;

обеспечению доступа к торговым местам на розничных рынках товаропроизводителям сельскохозяйственной продукции на льготных условиях в упрощенном порядке.

Схемы размещения нестационарных торговых объектов, план-график проведения ярмарок, система ярмарочных площадок, реестр розничных рынков находятся в открытом доступе на сайте Депэкономки Югры (www.depeconom.admhmao.ru) в разделе «Деятельность – Потребительский рынок».

Индекс потребительских цен на нефтепродукты в Югре – 101,4 % (РФ – 101,9 %).

Внешнеэкономическая деятельность

Внешнеторговый оборот автономного округа в январе-марте 2017 года увеличился по отношению к соответствующему периоду 2016 года на 86,9 % и составил 3641,1 млн. долларов США (таблица 16). Положительное влияние на объем внешнеторгового оборота оказывает рост цен на нефть по сравнению с соответствующим периодом 2016 года.

Характерной чертой внешней торговли является положительное сальдо торгового баланса – 3490,3 млн. долларов США. На страны дальнего зарубежья приходится 95,4 % от общего внешнеторгового оборота Югры, на страны СНГ – 4,6 %.

Югра является экспортно-ориентированным регионом и в общем объеме внешнеторгового оборота на долю экспорта приходится 97,9 %, на долю импорта – 2,1 %. Коэффициент покрытия экспорта товарами импорта – 47,3 раза (см. табл. 16).

Таблица 16

Динамика внешнеторгового оборота

Показатели	Январь-март		Темп, %
	2016	2017	
Оборот всего, в том числе:	1948,4	3641,1	186,9
страны дальнего зарубежья	1801,6	3475,1	192,9
страны СНГ	146,5	166,0	113,3
Экспорт всего, в том числе:	1829,6	3565,7	194,9
страны дальнего зарубежья	1687,9	3400,9	в 2,0 раза
страны СНГ	141,7	164,8	116,3
Импорт всего, в том числе:	118,5	75,4	63,6
страны дальнего зарубежья	113,7	74,2	65,3
страны СНГ	4,8	1,2	25,0
Сальдо	1711,1	3490,3	в 2,0 раза

млн. долл. США

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

Во внешней торговле Уральского федерального округа на долю автономного округа приходится около 43,9 % стоимостных объемов по экспорту продукции, по импорту – около 10,8 %, в общероссийском объеме экспорта – не более 4,0 %, объеме импорта – менее 1,0 %.

Экспорт товаров по отношению к соответствующему периоду 2016 года увеличился на 94,9 %, при этом 95,4 % вывозимых товаров поступало в страны дальнего зарубежья. Основные торговые партнеры по экспорту: Нидерланды, Китай, Германия и Япония.

Основные виды экспортируемых товаров:

минеральные продукты, в т.ч. топливно-энергетические товары;

нефть и продукты их перегонки, битуминозные вещества, воски минеральные;

древесина и изделия из нее;

металлы и изделия из них;
машины, оборудование и транспортные средства.

В отраслевой структуре экспорта преобладает сырая нефть – около 99,0 %.

Основные поставки нефти на экспорт осуществляет ОАО «Сургутнефтегаз», основные лесопромышленные предприятия-экспортёры объединяет ОАО «Югорский лесопромышленный холдинг».

Необходимость привлечения зарубежных передовых технологий, не имеющих аналогов в России, для развития промышленного производства, является основной целью импортных поставок. Импорт товаров и услуг в январе-марте 2017 года по отношению к соответствующему периоду 2016 года уменьшился на 36,4 %, при этом доля ввозимых товаров из стран дальнего зарубежья – 98,4 %. Основными торговыми партнерами по импорту являлись США, Канада, Китай, Нидерланды и Индия. Основные товарные группы, ввозимые в Югру (в % от общего объема импорта):

машины, оборудование и транспортные средства – около 82,0 %;

металлы и изделия из них – 13,0 %;

продукция химической промышленности – 2,2 %.

Основными импортерами автономного округа выступают ОАО «Авиакомпания «ЮТЭЙР», ОАО «Сургутнефтегаз».

Международная и межрегиональная деятельность

В целях содействия в повышении инвестиционной привлекательности автономного округа на международном и российском уровнях реализуется государственная программа автономного округа «Развитие гражданского общества Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2016-2020 годы», которая включает подпрограмму «Содействие развитию внешних связей и выставочной деятельности в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре».

Организовано участие представителей автономного округа в 9 мероприятиях международного и межрегионального уровня, подписаны соглашения о сотрудничестве с субъектами РФ (Красноярский край, Республика Коми), проводилась работа по согласованию проектов документов о сотрудничестве с Республикой Беларусь.

По предложению МИД России в автономном округе в 1 квартале 2017 года проведено выездное межсессионное заседание Экспертного механизма ООН по правам коренных народов Совета ООН по правам человека.

В соответствии с заключенными документами о сотрудничестве автономный округ взаимодействует с 29 субъектами РФ, 7 регионами иностранных государств.

Реализация мероприятий в сфере развития межрегиональных и международных связей положительно отражается на расширении сотрудничества автономного округа с регионами зарубежных государств и субъектами Российской Федерации, способствует активному развитию внешнеэкономического потенциала субъектов предпринимательской деятельности Югры.

Анализ данных представленных выше показывает, что динамика объемов промышленного производства в регионе – положительная, инвестиций - отрицательная. При этом отмечаются негативные тенденции в потребительском секторе, проявляющиеся в стагнации оборотов розничной торговли (однако темпы роста платных услуг населению положительные). Так же отмечается сокращение реальных доходов населения. Таким образом, можно заключить, что в регионе формируется напряжение в потребительском секторе, связанное с общим экономическим кризисом, что оказывает негативное влияние на рынок недвижимости.

3. Анализ тенденций рынка.

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка производился на основе данных о реальных сделках, представленной на Портале Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в разделе «Мониторинг сделок и объектов» (источник https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn!/ut/p/c5/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3qTZwNPL8tqY5MwIwM3A88Alwv4FAPi3cY6B8pFm8p7tXgle3u6GBhUuqqYGnc5CZkYWjo4GBiTIJut0DfQyAul2CDQMczQ0MAgwl6A4HuRa_7Sjv6OYbEZA3qMqb4ACOBvp-Hvm5qfoFuaERBpmeugBSzA_A/dl3/d3/L2dJQSEvUUt3QS9ZQnZ3LzZfNEMwSUo5UzM0VjIwRiBJUDl4S1NVSDJHMjMI!).

В качестве анализируемого рассматривался период с 01.06.2017 г. по 31.08.2017 г. В качестве района выбора анализируемых объектов рассматривался район улицы Александра Усольцева (г. Сургут). Анализовались зарегистрированные в указанный период сделки по купле-продаже квартир. Данные о сделках представлены в табл. 17.

Таблица 17.

Данные о сделках

Номер объекта	Площадь, кв.м.	Дата сделки	Дата регистрации/ предложения	Цена сделки/ предложения, руб.	Удельная цена сделки/ предложения, руб./кв.м.	Улица
536507000	36,00	авг.17	01.08.2017	1 870 000	51 944,44	Александра Усольцева
536476000	47,50	авг.17	01.08.2017	2 480 700	52 225,26	Александра Усольцева
536488000	28,70	авг.17	01.08.2017	1 500 000	52 264,81	Александра Усольцева
2281721022	24,00	авг.17	01.08.2017	1 550 000	64 583,33	Александра Усольцева
537999000	43,20	авг.17	01.08.2017	2 150 000	49 768,52	Александра Усольцева
539234000	28,70	авг.17	01.08.2017	1 603 185	55 860,10	Александра Усольцева
537322000	28,70	авг.17	01.08.2017	1 477 500	51 480,84	Александра Усольцева
2280436022	43,80	июл.17	01.07.2017	2 197 787	50 177,79	Александра Усольцева
2284541022	36,50	июл.17	01.07.2017	2 000 000	54 794,52	Александра Усольцева
538455000	36,00	июл.17	01.07.2017	1 870 000	51 944,44	Александра Усольцева
2275550022	24,00	июл.17	01.07.2017	1 750 000	72 916,67	Александра Усольцева
539077000	28,70	июл.17	01.07.2017	1 780 300	62 031,36	Александра Усольцева
537433000	47,50	июл.17	01.07.2017	2 330 000	49 052,63	Александра Усольцева
539165000	27,50	июл.17	01.07.2017	1 520 000	55 272,73	Александра Усольцева
537433000	47,50	июл.17	01.07.2017	2 330 000	49 052,63	Александра Усольцева
2281721022	24,00	июл.17	01.07.2017	1 839 904	76 662,67	Александра Усольцева
536507000	36,00	июл.17	01.07.2017	1 870 000	51 944,44	Александра Усольцева
536476000	47,50	июн.17	01.06.2017	2 480 700	52 225,26	Александра Усольцева
536488000	28,70	июн.17	01.06.2017	1 500 000	52 264,81	Александра Усольцева
2281721022	24,00	июн.17	01.06.2017	1 550 000	64 583,33	Александра Усольцева
539234000	28,70	июн.17	01.06.2017	1 603 185	55 860,10	Александра Усольцева
537322000	28,70	июн.17	01.06.2017	1 477 500	51 480,84	Александра Усольцева

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

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не 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. 18.

Таблица 18.

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. 18 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. 19.

Таблица 19.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя	
Вид использования и (или) зонирование	квартиры	
Адресный ориентир	г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39	
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
Физические характеристики	Характеристика класса качества дома	массовое современное жилье эконом-класса
	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	железобетон, газобетонные блоки, вентилируемый фасад
	этаж расположения объекта недвижимости	не локализовалось
	количество комнат объекта недвижимости	1-но, 2-х и 3-х комнатные квартиры
	общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
	общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось

Наименование показателя	Значение показателя
физическое состояние объекта недвижимости	требует ремонта
тип отделки объекта недвижимости	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 19 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

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

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественными правами на которые являются права по договорам участия в долевом строительстве.

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 20 – табл. 23.

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

Таблица 20.

Данные о виде использования объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные об адресах объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Характеристики местоположения объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс качества объекта недвижимости	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Однокомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	23/23 (последний)	1	н/д	53,70	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	23/23 (последний)	1	н/д	53,70	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	22/23 (промежуточный)	1	н/д	53,70	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	22/23 (промежуточный)	1	н/д	53,70	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	21/23 (промежуточный)	1	н/д	53,70	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	21/23 (промежуточный)	1	н/д	53,70	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	20/23 (промежуточный)	1	н/д	53,70	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	18/23 (промежуточный)	1	н/д	53,70	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/23 (промежуточный)	1	н/д	53,70	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/23 (промежуточный)	1	н/д	53,70	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 11	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/23 (промежуточный)	1	н/д	53,70	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 12	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/23 (промежуточный)	1	н/д	53,70	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 13	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/23 (промежуточный)	1	н/д	53,70	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 14	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/23 (промежуточный)	1	н/д	53,70	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 15	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/23 (промежуточный)	1	н/д	53,70	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	23/23 (последний)	1	н/д	53,70	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	23/23 (последний)	1	н/д	53,70	требуется ремонт	без отделки

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 25	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 26	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	требуется ремонт	без отделки
Трехкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	23/23 (последний)	3	н/д	103,16	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	23/23 (последний)	3	н/д	103,61	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	22/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	21/23 (промежуточный)	3	н/д	103,16	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	20/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	19/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	18/23 (промежуточный)	3	н/д	103,16	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	17/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	16/23 (промежуточный)	3	н/д	103,16	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	15/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 11	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	14/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 12	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 13	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 14	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/23 (промежуточный)	3	н/д	103,16	требуется ремонт	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 24.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 25.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
	Однокомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 15	отсутствует
	Двухкомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 26	отсутствует
	Трёхкомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 14	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 26.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
				Однокомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 15	остановка удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют
				Двухкомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 26	остановка удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют
				Трёхкомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 14	остановка удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 27.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
		Однокомнатные квартиры
Объект анализа 1	3 856 000	71 806
Объект анализа 2	3 883 000	72 309
Объект анализа 3	3 706 000	69 013
Объект анализа 4	3 773 000	70 261
Объект анализа 5	3 706 000	69 013
Объект анализа 6	3 773 000	70 261
Объект анализа 7	3 881 000	72 272
Объект анализа 8	3 856 000	71 806
Объект анализа 9	3 756 000	69 944
Объект анализа 10	3 783 000	70 447
Объект анализа 11	3 818 070	71 100
Объект анализа 12	3 818 070	71 100
Объект анализа 13	3 861 030	71 900
Объект анализа 14	3 861 030	71 900
Объект анализа 15	3 683 000	68 585
		мин
		68 585
		макс
		72 309
		среднее
		70 781
		медиана
		71 100
		стандартное отклонение
		1 248
		Двухкомнатные квартиры
Объект анализа 1	5 625 000	66 161
Объект анализа 2	4 750 000	67 645
Объект анализа 3	5 725 000	67 337
Объект анализа 4	5 750 000	67 655

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
Объект анализа 5	5 650 000	66 455
Объект анализа 6	4 625 000	65 864
Объект анализа 7	4 725 000	67 174
Объект анализа 8	5 775 000	67 949
Объект анализа 9	4 825 000	68 713
Объект анализа 10	5 700 000	67 043
Объект анализа 11	4 775 000	68 001
Объект анализа 12	5 825 000	68 537
Объект анализа 13	4 750 000	67 645
Объект анализа 14	4 800 000	68 240
Объект анализа 15	5 750 000	67 631
Объект анализа 16	4 725 000	67 289
Объект анализа 17	4 725 000	67 289
Объект анализа 18	5 800 000	68 219
Объект анализа 19	4 700 000	66 932
Объект анализа 20	4 725 000	67 174
Объект анализа 21	5 825 000	68 513
Объект анализа 22	5 925 000	69 714
Объект анализа 23	4 650 000	66 220
Объект анализа 24	5 090 950	72 500
Объект анализа 25	5 700 000	67 067
Объект анализа 26	4 600 000	65 508
	мин	65 508
	макс	72 500
	среднее	67 634
	медиана	67 484
	стандартное отклонение	1 369
Трёхкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	7 050 000	68 340
Объект анализа 2	6 800 000	65 631
Объект анализа 3	6 750 000	65 148
Объект анализа 4	6 950 000	67 371
Объект анализа 5	6 700 000	64 666
Объект анализа 6	6 650 000	64 183
Объект анализа 7	6 900 000	66 886
Объект анализа 8	6 600 000	63 700
Объект анализа 9	6 750 000	65 432
Объект анализа 10	6 500 000	62 735
Объект анализа 11	6 550 000	63 218
Объект анализа 12	6 700 000	64 666
Объект анализа 13	6 800 000	65 631
Объект анализа 14	6 450 000	62 524
	мин	62 524
	макс	68 340
	среднее	65 009
	медиана	64 907
	стандартное отклонение	1 718

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

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 27 показывает, что удельная цена предложений к продаже

жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале:

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

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 28).

Таблица 28.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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 при проведении настоящей оценки собраны данные:

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

Количество объектов анализа не достаточно для формирования регрессионной модели.

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

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

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

2.4.1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

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

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

2.4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

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

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения и справедливы для условий кризисных явлений в экономике. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

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

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая недвижимость
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. 32.

Таблица 32.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости

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

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. 33.

Таблица 33.

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%
2. Массовое жилье советской постройки	9,0%	10,3%
3. Массовое современное жилье	7,8%	8,8%
4. Жилье повышенной комфортности	9,1%	10,6%

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. 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 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. 35.

Таблица 35.

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. 36.

Таблица 36.

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

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

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

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города представлены в табл. 37.

Таблица 37.

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. 38.

Таблица 38.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 39.

Таблица 39.

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

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

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

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

Таблица 40.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 41, 42

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	30-40	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 42.

**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. 43.

Таблица 43.

**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. 44.

Таблица 44.

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. 45.

Таблица 45.

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. 46.

Таблица 46.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости) представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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

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

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

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

арендаторов, иные характеристики).

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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

2. Спрос и предложение.

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

3. Объем продаж, емкость рынка.

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

4. Мотивации покупателей и продавцов.

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

5. Ликвидность рынка.

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «ниже средней». Срок экспозиции объектов жилой недвижимости на рынке оценивается более 2 месяцев.

6. Колебания цен на рынке.

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

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

Неустранимый 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 котировочных ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котировочным 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 сравнительно 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. 48.

Таблица 48.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1. Общие положения

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

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

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

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

6.1.2. Расчет стоимости объектов оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор объектов-аналогов.

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

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

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Площадь с учетом балконов (лоджий), кв.м.	Удельная цена, руб./кв. м	Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м	Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки, %
для однокомнатных квартир					
Объект-аналог 1	Объект анализа 12	53,7	71 100	71 100	0,00
Объект-аналог 2	Объект анализа 11	53,7	71 100	71 100	0,00
Объект-аналог 3	Объект анализа 10	53,7	70 447	71 100	0,92
Объект-аналог 4	Объект анализа 8	53,7	71 806	71 100	0,99
Объект-аналог 5	Объект анализа 1	53,7	71 806	71 100	0,99
для двухкомнатных квартир					
Объект-аналог 1	Объект анализа 15	85,02	67 631	67 484	0,22
Объект-аналог 2	Объект анализа 3	85,02	67 337	67 484	0,22
Объект-аналог 3	Объект анализа 2	70,22	67 645	67 484	0,24
Объект-аналог 4	Объект анализа 13	70,22	67 645	67 484	0,24
Объект-аналог 5	Объект анализа 4	84,99	67 655	67 484	0,25
для трёхкомнатных квартир					
Объект-аналог 1	Объект анализа 3	103,61	65 148	64 907	0,37
Объект-аналог 2	Объект анализа 12	103,61	64 666	64 907	0,37
Объект-аналог 3	Объект анализа 5	103,61	64 666	64 907	0,37
Объект-аналог 4	Объект анализа 9	103,16	65 432	64 907	0,81
Объект-аналог 5	Объект анализа 6	103,61	64 183	64 907	1,12

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения.

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

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

S - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение элементов сравнения.

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:

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

Сравнение объектов недвижимости, в отношении которых определяется стоимость имущественных прав и объектов-аналогов представлено в табл. 50.

Таблица 50.

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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 9 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,17	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом поджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,53	53,7	53,7	53,7	53,7	53,7	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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 оферт)	11.11.2017 (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-	Ханты-	Ханты-	Ханты-	Ханты-	Ханты-	Отличия не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения	
	Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась	
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась	
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась	
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась	
Физические характеристики:								
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась	
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась	
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась	
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения	
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась	
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,85	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов	
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	85,11	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь	
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась	
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась	
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась	
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась	
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась	
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась	
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась	
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась	
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 3 и объектов-аналогов								
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась	

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	61,2	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,65	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 4 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/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	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,95	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,15	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61	Значения площадей различны, выполняется исследование

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	необходимости и порядка расчета поправки на площадь Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 5 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличия 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 населения пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,78	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	проводилась Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	103,98	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 6 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный 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) Отличный нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типичная зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типичная зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:							корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	61,2	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,65	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 7 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Местоположение:							проводилась
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населения пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,85	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	85,11	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 8 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
права, ограничения (обременения) этих прав							проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,17	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,53	53,7	53,7	53,7	53,7	53,7	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
имущества, не связанного с недвижимостью							корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 17 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличный 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	Отличный 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,17	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов

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	53,53	53,7	53,7	53,7	53,7	53,7	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 18 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (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:	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут,	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут,	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут,	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут,	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут,	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут,	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
адресный ориентир	микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,85	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	85,11	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 19 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (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:	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут,	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут,	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут,	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут,	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут,	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут,	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
адресный ориентир	микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 6	микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типичная зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	61,2	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,65	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 20 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (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)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
предложений)							вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,95	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,15	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
характеристики							корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 21 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/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	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,78	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	103,98	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
объекта недвижимости							проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 22 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населения пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличный 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	61,2	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,65	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	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	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 23 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (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)	приравняется к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типичная зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типичная зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,85	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	85,11	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 24 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (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:	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населения 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. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,17	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,53	53,7	53,7	53,7	53,7	53,7	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 44 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат	11.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
оферт)							
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравняется к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее блоки/монолит	хорошее блоки/монолит	хорошее блоки/монолит	хорошее блоки/монолит	хорошее блоки/монолит	хорошее блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,95	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,15	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
находится, объект недвижимости							проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 45 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,78	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	103,98	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась

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	проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 49 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличный 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	Отличный 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,17	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на

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	53,53	53,7	53,7	53,7	53,7	53,7	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	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 50 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный 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) Отличный нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличный 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	Отличный 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
состояние дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,85	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	85,11	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 51 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (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	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная	Отличия не существенные, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	61,2	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,65	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 52 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,95	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,15	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
территории							
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 53 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населения пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,78	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	103,98	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
ремонте)							
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 54 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличия существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	61,2	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения объектов-аналогов не определены, исследование

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,65	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	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	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 55 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в 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	массовое современное	массовое современное	массовое современное	массовое современное	массовое современное	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
	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 материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,85	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	85,11	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 56 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (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.	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.	Отличия не существенные, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,17	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,53	53,7	53,7	53,7	53,7	53,7	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 65 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в 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	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,17	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,53	53,7	53,7	53,7	53,7	53,7	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общественного транспорта Наличие огороженной придомовой территории Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости Видовые характеристики	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась Отличий нет, корректировка не проводилась Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 66 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения 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	77,85	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	85,11	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	порядка расчета поправки на площадь Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 67 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	11.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный 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) Отличный нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличный 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	Отличный 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения Отличный нет,
количество комнат	2	2	2	2	2	2	

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	61,2	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	корректировка не проводилась Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,65	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 68 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	3	3	3	3	3	3	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	100,95	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	104,15	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 69 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	11.11.2017 (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
Вид использования	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,78	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	103,98	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 70 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	61,2	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,65	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 71 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,85	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	85,11	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99	Значения площадей различны,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 72 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	Отличия существенные, вводится поправка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	на этаж расположения Отличий нет, корректировка не проводилась Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,17	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,53	53,7	53,7	53,7	53,7	53,7	
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 92 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут,	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут,	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут,	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут,	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут,	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут,	
адресный ориентир	микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 6	микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Отличия существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,95	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,15	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 93 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,78	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	103,98	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 101 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
права, ограничения (обременения) этих прав							проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,78	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Значения площадей объектов-аналогов не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	103,98	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 50 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

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

Описание проведенных корректировок (поправок).

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

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже жилой недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга). Анализ данных представленных в табл. 17 и табл. 27 показывает, что удельная стоимость реальных сделок с жилыми помещениями в районе расположения объектов оценки существенно ниже ценового уровня оферт. Для расчета поправки на условия рынка использовалась зависимость вида

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

где

M_c - среднее значение выборки сделок купли-продажи;

M_o - среднее значение выборки оферт.

На основе данных представленных в табл. 17 и табл. 27 получены следующие значения показателей

- среднее значение выборки сделок купли-продажи – 55 835,98 руб./кв.м;
- среднее значение выборки оферт – 67 824,00 руб./кв.м.

Соответственно величина поправки составляет, с учетом округлений:

$$П = \left(\frac{55\,835,98}{67\,824,00} - 1 \right) * 100 = -17,7 \%$$

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

Поправка на этаж расположения квартиры.

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

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 51.

Таблица 51.

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

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

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

Матрица коэффициентов изменения цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлена в табл. 52.

Таблица 52.

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

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

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

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

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от этажа расположения, представлено в табл. 52.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Результаты корректировки цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 9					
Площадь, кв. м	53,70	53,70	53,70	53,70	53,70
Цена, руб.	3 818 070,0	3 818 070,0	3 783 000,0	3 856 000,0	3 856 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	71 100,0	71 100,0	70 447,0	71 806,0	71 806,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 515,0	58 515,0	57 978,0	59 096,0	59 096,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 515,0	58 515,0	57 978,0	59 096,0	62 642,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 2					
Площадь, кв. м	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99
Цена, руб.	5 750 000,0	5 725 000,0	4 750 000,0	4 750 000,0	5 750 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	67 631,0	67 337,0	67 645,0	67 645,0	67 655,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 660,0	55 418,0	55 672,0	55 672,0	55 680,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	6,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 660,0	55 418,0	59 012,0	55 672,0	55 680,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 3					
Площадь, кв. м	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99
Цена, руб.	5 750 000,0	5 725 000,0	4 750 000,0	4 750 000,0	5 750 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	67 631,0	67 337,0	67 645,0	67 645,0	67 655,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 660,0	55 418,0	55 672,0	55 672,0	55 680,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	6,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 660,0	55 418,0	59 012,0	55 672,0	55 680,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 4					
Площадь, кв. м	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61
Цена, руб.	6 750 000,0	6 700 000,0	6 700 000,0	6 750 000,0	6 650 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	65 148,0	64 666,0	64 666,0	65 432,0	64 183,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 617,0	53 220,0	53 220,0	53 851,0	52 823,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 5					
Площадь, кв. м	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61
Цена, руб.	6 750 000,0	6 700 000,0	6 700 000,0	6 750 000,0	6 650 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	65 148,0	64 666,0	64 666,0	65 432,0	64 183,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 617,0	53 220,0	53 220,0	53 851,0	52 823,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 6					
Площадь, кв. м	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99
Цена, руб.	5 750 000,0	5 725 000,0	4 750 000,0	4 750 000,0	5 750 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	67 631,0	67 337,0	67 645,0	67 645,0	67 655,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 660,0	55 418,0	55 672,0	55 672,0	55 680,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	6,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 660,0	55 418,0	59 012,0	55 672,0	55 680,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 7					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 66					
Площадь, кв. м	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99
Цена, руб.	5 750 000,0	5 725 000,0	4 750 000,0	4 750 000,0	5 750 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	67 631,0	67 337,0	67 645,0	67 645,0	67 655,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 660,0	55 418,0	55 672,0	55 672,0	55 680,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	6,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 660,0	55 418,0	59 012,0	55 672,0	55 680,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 67					
Площадь, кв. м	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99
Цена, руб.	5 750 000,0	5 725 000,0	4 750 000,0	4 750 000,0	5 750 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	67 631,0	67 337,0	67 645,0	67 645,0	67 655,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 660,0	55 418,0	55 672,0	55 672,0	55 680,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	6,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 660,0	55 418,0	59 012,0	55 672,0	55 680,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 68					
Площадь, кв. м	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61
Цена, руб.	6 750 000,0	6 700 000,0	6 700 000,0	6 750 000,0	6 650 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	65 148,0	64 666,0	64 666,0	65 432,0	64 183,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 617,0	53 220,0	53 220,0	53 851,0	52 823,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 69					
Площадь, кв. м	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61
Цена, руб.	6 750 000,0	6 700 000,0	6 700 000,0	6 750 000,0	6 650 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	65 148,0	64 666,0	64 666,0	65 432,0	64 183,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 617,0	53 220,0	53 220,0	53 851,0	52 823,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 70					
Площадь, кв. м	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99
Цена, руб.	5 750 000,0	5 725 000,0	4 750 000,0	4 750 000,0	5 750 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	67 631,0	67 337,0	67 645,0	67 645,0	67 655,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 660,0	55 418,0	55 672,0	55 672,0	55 680,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	6,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 660,0	55 418,0	59 012,0	55 672,0	55 680,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 71					
Площадь, кв. м	85,02	85,02	70,22	70,22	84,99
Цена, руб.	5 750 000,0	5 725 000,0	4 750 000,0	4 750 000,0	5 750 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	67 631,0	67 337,0	67 645,0	67 645,0	67 655,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 660,0	55 418,0	55 672,0	55 672,0	55 680,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	6,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 660,0	55 418,0	59 012,0	55 672,0	55 680,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 72					
Площадь, кв. м	53,70	53,70	53,70	53,70	53,70
Цена, руб.	3 818 070,0	3 818 070,0	3 783 000,0	3 856 000,0	3 856 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	71 100,0	71 100,0	70 447,0	71 806,0	71 806,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 515,0	58 515,0	57 978,0	59 096,0	59 096,0
Поправка на этаж расположения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 515,0	58 515,0	57 978,0	59 096,0	62 642,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 92					
Площадь, кв. м	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61
Цена, руб.	6 750 000,0	6 700 000,0	6 700 000,0	6 750 000,0	6 650 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	65 148,0	64 666,0	64 666,0	65 432,0	64 183,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 617,0	53 220,0	53 220,0	53 851,0	52 823,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 93					
Площадь, кв. м	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61
Цена, руб.	6 750 000,0	6 700 000,0	6 700 000,0	6 750 000,0	6 650 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	65 148,0	64 666,0	64 666,0	65 432,0	64 183,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 617,0	53 220,0	53 220,0	53 851,0	52 823,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 101					
Площадь, кв. м	103,61	103,61	103,61	103,16	103,61
Цена, руб.	6 750 000,0	6 700 000,0	6 700 000,0	6 750 000,0	6 650 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	65 148,0	64 666,0	64 666,0	65 432,0	64 183,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 617,0	53 220,0	53 220,0	53 851,0	52 823,0

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Согласование результатов корректировки.

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

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;

- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

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

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов недвижимости, права на которые оцениваются, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

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

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 9					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	71 100	71 100	70 447	71 806	71 806
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	58 515	58 515	57 978	59 096	62 642
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 585	12 585	12 469	12 710	9 164
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 513				
Веса, %	19,7133	19,7133	19,7621	19,6608	21,1504
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	59 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 2					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 631	67 337	67 645	67 645	67 655
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 660	55 418	59 012	55 672	55 680
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 971	11 919	8 633	11 973	11 975
Суммарное отклонение, руб./кв. м	56 471				
Веса, %	19,7004	19,7234	21,1781	19,6995	19,6986
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	56 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 3					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 631	67 337	67 645	67 645	67 655
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 660	55 418	59 012	55 672	55 680
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 971	11 919	8 633	11 973	11 975
Суммарное отклонение, руб./кв. м	56 471				
Веса, %	19,7004	19,7234	21,1781	19,6995	19,6986
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	56 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 4					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	65 148	64 666	64 666	65 432	64 183
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 617	53 220	53 220	53 851	52 823
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 531	11 446	11 446	11 581	11 360
Суммарное отклонение, руб./кв. м	57 364				
Веса, %	19,9746	20,0117	20,0117	19,9528	20,0492
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 5					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	65 148	64 666	64 666	65 432	64 183
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 617	53 220	53 220	53 851	52 823
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 531	11 446	11 446	11 581	11 360
Суммарное отклонение, руб./кв. м	57 364				
Веса, %	19,9746	20,0117	20,0117	19,9528	20,0492
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 6					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 631	67 337	67 645	67 645	67 655
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 660	55 418	59 012	55 672	55 680
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 971	11 919	8 633	11 973	11 975
Суммарное отклонение, руб./кв. м	56 471				
Веса, %	19,7004	19,7234	21,1781	19,6995	19,6986
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	56 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 7					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 631	67 337	67 645	67 645	67 655
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 660	55 418	59 012	55 672	55 680
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 971	11 919	8 633	11 973	11 975
Суммарное отклонение, руб./кв. м	56 471				
Веса, %	19,7004	19,7234	21,1781	19,6995	19,6986
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	56 300				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
округлений руб./кв. м					
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 68					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	65 148	64 666	64 666	65 432	64 183
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 617	53 220	53 220	53 851	52 823
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 531	11 446	11 446	11 581	11 360
Суммарное отклонение, руб./кв. м	57 364				
Веса, %	19,9746	20,0117	20,0117	19,9528	20,0492
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 69					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	65 148	64 666	64 666	65 432	64 183
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 617	53 220	53 220	53 851	52 823
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 531	11 446	11 446	11 581	11 360
Суммарное отклонение, руб./кв. м	57 364				
Веса, %	19,9746	20,0117	20,0117	19,9528	20,0492
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 70					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 631	67 337	67 645	67 645	67 655
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 660	55 418	59 012	55 672	55 680
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 971	11 919	8 633	11 973	11 975
Суммарное отклонение, руб./кв. м	56 471				
Веса, %	19,7004	19,7234	21,1781	19,6995	19,6986
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	56 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 71					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 631	67 337	67 645	67 645	67 655
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 660	55 418	59 012	55 672	55 680
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 971	11 919	8 633	11 973	11 975
Суммарное отклонение, руб./кв. м	56 471				
Веса, %	19,7004	19,7234	21,1781	19,6995	19,6986
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	56 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 72					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	71 100	71 100	70 447	71 806	71 806
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	58 515	58 515	57 978	59 096	62 642
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	12 585	12 585	12 469	12 710	9 164
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 513				
Веса, %	19,7133	19,7133	19,7621	19,6608	21,1504
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	59 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 92					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	65 148	64 666	64 666	65 432	64 183
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 617	53 220	53 220	53 851	52 823
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 531	11 446	11 446	11 581	11 360
Суммарное отклонение, руб./кв. м	57 364				
Веса, %	19,9746	20,0117	20,0117	19,9528	20,0492
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 93					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	65 148	64 666	64 666	65 432	64 183
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 617	53 220	53 220	53 851	52 823
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 531	11 446	11 446	11 581	11 360
Суммарное отклонение, руб./кв. м	57 364				
Веса, %	19,9746	20,0117	20,0117	19,9528	20,0492
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 101					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	65 148	64 666	64 666	65 432	64 183
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 617	53 220	53 220	53 851	52 823
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 531	11 446	11 446	11 581	11 360
Суммарное отклонение, руб./кв. м	57 364				
Веса, %	19,9746	20,0117	20,0117	19,9528	20,0492
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 300				

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. 55.

Таблица 55.

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

Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконом (лоджией), кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Стоимость (с учетом округлений), руб.
3	9	1	53,53	59 400	3 179 682
3	2	2	85,11	56 300	4 791 693
3	3	2	70,65	56 300	3 977 595
3	4	3	104,15	53 300	5 551 195
3	5	3	103,98	53 300	5 542 134
3	6	2	70,65	56 300	3 977 595
3	7	2	85,11	56 300	4 791 693
3	8	1	53,53	59 400	3 179 682
5	17	1	53,53	59 400	3 179 682
5	18	2	85,11	56 300	4 791 693
5	19	2	70,65	56 300	3 977 595
5	20	3	104,15	53 300	5 551 195
5	21	3	103,98	53 300	5 542 134
5	22	2	70,65	56 300	3 977 595
5	23	2	85,11	56 300	4 791 693
5	24	1	53,53	59 400	3 179 682
8	44	3	104,15	53 300	5 551 195
8	45	3	103,98	53 300	5 542 134
9	49	1	53,53	59 400	3 179 682
9	50	2	85,11	56 300	4 791 693
9	51	2	70,65	56 300	3 977 595
9	52	3	104,15	53 300	5 551 195
9	53	3	103,98	53 300	5 542 134
9	54	2	70,65	56 300	3 977 595
9	55	2	85,11	56 300	4 791 693
9	56	1	53,53	59 400	3 179 682
11	65	1	53,53	59 400	3 179 682
11	66	2	85,11	56 300	4 791 693
11	67	2	70,65	56 300	3 977 595
11	68	3	104,15	53 300	5 551 195
11	69	3	103,98	53 300	5 542 134
11	70	2	70,65	56 300	3 977 595
11	71	2	85,11	56 300	4 791 693
11	72	1	53,53	59 400	3 179 682
14	92	3	104,15	53 300	5 551 195
14	93	3	103,98	53 300	5 542 134
15	101	3	103,98	53 300	5 542 134

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

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

6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

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

разделе 5.5. настоящего Отчета.

6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки

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

Результаты расчета справедливой стоимости имущественных прав из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/6-1/1 от 28.04.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 37 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 3 027,08 (три тысячи двадцать семь целых восемь сотых) кв.м., расположенные в 23-этажном односекционном многоквартирном жилом доме, со строительным номером 6, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, строящемся на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м. с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, представлены в табл. 56.

Таблица 56.

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

Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконом (лоджией), кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Справедливая стоимость, руб.
3	9	1	53,53	59 400	3 179 682
3	2	2	85,11	56 300	4 791 693
3	3	2	70,65	56 300	3 977 595
3	4	3	104,15	53 300	5 551 195
3	5	3	103,98	53 300	5 542 134
3	6	2	70,65	56 300	3 977 595
3	7	2	85,11	56 300	4 791 693
3	8	1	53,53	59 400	3 179 682
5	17	1	53,53	59 400	3 179 682
5	18	2	85,11	56 300	4 791 693
5	19	2	70,65	56 300	3 977 595
5	20	3	104,15	53 300	5 551 195
5	21	3	103,98	53 300	5 542 134
5	22	2	70,65	56 300	3 977 595
5	23	2	85,11	56 300	4 791 693
5	24	1	53,53	59 400	3 179 682
8	44	3	104,15	53 300	5 551 195
8	45	3	103,98	53 300	5 542 134
9	49	1	53,53	59 400	3 179 682
9	50	2	85,11	56 300	4 791 693
9	51	2	70,65	56 300	3 977 595
9	52	3	104,15	53 300	5 551 195
9	53	3	103,98	53 300	5 542 134
9	54	2	70,65	56 300	3 977 595
9	55	2	85,11	56 300	4 791 693
9	56	1	53,53	59 400	3 179 682
11	65	1	53,53	59 400	3 179 682
11	66	2	85,11	56 300	4 791 693
11	67	2	70,65	56 300	3 977 595
11	68	3	104,15	53 300	5 551 195
11	69	3	103,98	53 300	5 542 134
11	70	2	70,65	56 300	3 977 595
11	71	2	85,11	56 300	4 791 693

Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконом (лоджией), кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Справедливая стоимость, руб.
11	72	1	53,53	59 400	3 179 682
14	92	3	104,15	53 300	5 551 195
14	93	3	103,98	53 300	5 542 134
15	101	3	103,98	53 300	5 542 134
Итого:					167 693 868

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости имущественные права из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/6-1/1 от 28.04.2014г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 37 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 3 027,08 (три тысячи двадцать семь целых восемь сотых) кв.м., расположенные в 23-этажном односекционном многоквартирном жилом доме, со строительным номером 6, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, строящемся на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м. с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений составляет:

167 693 868

*(Сто шестьдесят семь миллионов шестьсот девяносто три тысячи
восемьсот шестьдесят восемь) рублей,*

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконом (лоджией), кв.м.	Итоговая величина стоимости, руб.
1	9	3	1	53,53	3 179 682
2	2	3	2	85,11	4 791 693
3	3	3	2	70,65	3 977 595
4	4	3	3	104,15	5 551 195
5	5	3	3	103,98	5 542 134
6	6	3	2	70,65	3 977 595
7	7	3	2	85,11	4 791 693
8	8	3	1	53,53	3 179 682
9	17	5	1	53,53	3 179 682
10	18	5	2	85,11	4 791 693
11	19	5	2	70,65	3 977 595
12	20	5	3	104,15	5 551 195
13	21	5	3	103,98	5 542 134
14	22	5	2	70,65	3 977 595
15	23	5	2	85,11	4 791 693
16	24	5	1	53,53	3 179 682
17	44	8	3	104,15	5 551 195
18	45	8	3	103,98	5 542 134
19	49	9	1	53,53	3 179 682
20	50	9	2	85,11	4 791 693
21	51	9	2	70,65	3 977 595
22	52	9	3	104,15	5 551 195
23	53	9	3	103,98	5 542 134
24	54	9	2	70,65	3 977 595
25	55	9	2	85,11	4 791 693
26	56	9	1	53,53	3 179 682
27	65	11	1	53,53	3 179 682
28	66	11	2	85,11	4 791 693
29	67	11	2	70,65	3 977 595
30	68	11	3	104,15	5 551 195
31	69	11	3	103,98	5 542 134

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконом (лоджией), кв.м.	Итоговая величина стоимости, руб.
32	70	11	2	70,65	3 977 595
33	71	11	2	85,11	4 791 693
34	72	11	1	53,53	3 179 682
35	92	14	3	104,15	5 551 195
36	93	14	3	103,98	5 542 134
37	101	15	3	103,98	5 542 134

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

Оценщик

Илюхин В.И

Генеральный директор



Р.С. Луценко

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

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

2. Справочная литература

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

3. Методическая литература

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

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

Однокомнатные квартиры

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

Город: СУРГУТ
 АКЦИИ - УСЛУГИ - О КОМПАНИИ - ВАКАНСИИ - ФРАНШИЗА - БЛОГ - КОНТАКТЫ

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

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

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

Описание | Характеристика | **Акции**

Дом сдан. Район: 39 мкр.
 Застройщик: Северные Стратегические Технологии. Стены: монолитно-каркасные.

Готовность дома: **100%** Рейтинг дома: **7.3** очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

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

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

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

Напишите нам

№ 104 70 85 54 54 85 70 103

23 3К 2К 2К 1К 1К 3К
 22 3К 2К 1К 1К
 21 2К 2К 1К 1К 2К 3К
 20 3К 1К 2К
 19 3К 2К 2К
 18 1К 3К
 17 3К
 16 2К 2К 1К
 15 3К 2К 2К
 14 3К 2К
 13 2К 2К
 12 3К 2К
 11
 10 3К 2К 2К 1К 1К
 9
 8 2К 1К 1К 2К
 7
 6 1К 1К
 5
 4 2К

1-комнатная квартира

Этаж: 25/25

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

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

Напишите нам

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

ПОРД СУРГУТ

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

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

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

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

Описание | Характеристика | **Акции**

Дом сдан. Район: 39 мкр.
 Застройщик: Сведные Строительные Технологии. Стены: монолитно-каркасные.

Готовность дома: **100%** Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон **ХОЧУ СКИДКУ!**

ИПРЕМА НЕДВИЖИМОСТИ

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

Напишите нам

№ 104 70 85 54 54 85 70 103

23 2К 2К 2К 1К 1К 3К
 22 3К 2К 3К 1К
 21 2К 2К 1К 1К 2К 3К
 20 3К 2К 1К 2К
 19 3К 2К 2К
 18 1К 3К
 17 3К
 16 2К 2К 1К
 15 3К 2К 2К
 14 3К 2К 2К
 13 2К 2К
 12 3К 2К
 11
 10 3К 2К 2К 1К 1К
 9
 8 2К 1К 1К 2К
 7
 6 1К 1К
 5
 4 2К

1-комнатная квартира

Этаж: 25/25

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

Площадь: **53.7 м²** В ипотеку: **31 057 руб./мес** Цена за м²: **72 309 руб.** Цена: **3 883 000 руб.**

Напишите нам

ИПРЕМА НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

Дом сдан
 Застройщик: Сведные Строительные Технологии

Район: 39 мкр
 Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
 Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | Акции

Акция: Скидка от застройщика на приобретение квартиры для покупки с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

1-комнатная квартира Этаж: 22/23

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

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

Напишите нам

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

ПОРД СУРГУТ

АКЦИИ УСЛУГИ КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

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

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

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

Описание | Характеристика | **Акции**

Дом сдан. Район: 39 мкр.
 Застройщик: Сведные Строительные Технологии. Стены: монолитно-каркасные.

Готовность дома: 100%. Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо.

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

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

Напишите нам

№ 104 70 85 54 54 85 70 103

23 3К 2К 2К 1К 1К 3К
 22 3К 2К 1К 1К
 21 2К 2К 1К 1К 2К 3К
 20 3К 2К 1К 2К
 19 3К 2К 2К
 18 1К 3К
 17 3К
 16 2К 2К 1К
 15 3К 2К 2К
 14 3К 2К 2К
 13 2К 2К
 12 3К 2К
 11
 10 3К 2К 2К 1К 1К
 9
 8 2К 1К 1К 2К
 7
 6 1К 1К
 5
 4 2К

1-комнатная квартира

Этаж: 22/23

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

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

Напишите нам

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

ПОРД СУРГУТ

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

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

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

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

Описание | Характеристика | **Акции**

Дом сдан: Район: 39 мкр
 Застройщик: Сведные Строительные Технологии: Сети: монолитно-каркасные

Готовность дома: 100%
 Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон:

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

Напишите нам

1-комнатная квартира Этаж: 21/23

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

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

Напишите нам

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

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

Дом сдан
 Застройщик: Сведные Строительные Технологии

Район: 39 мкр
 Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
 Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | Акции

Акция: Скидка от застройщика на приобретение квартиры для покупки с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

1-комнатная квартира Этаж: 21/23

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

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

Напишите нам

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

Этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ПОРЯД СУРГУТ АКСИОН УСЛУГИ КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

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

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

Готовность дома: 100%
 Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!** **Напишите нам**

Описание | Характеристика | **Акции**

с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

1-комнатная квартира Этаж: 20/23

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

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

Напишите нам

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

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

Дом сдан
 Застройщик: Сведные Строительные Технологии

Район: 39 мкр
 Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
 Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

1-комнатная квартира Этаж: 18/23

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

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

Напишите нам

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

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ПОРЯД СУРГУТ АКСИОНЕРСКИЕ УСЛУГИ КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

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

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

Дом сдан. Район: 39 мкр.
 Застройщик: Сведные Строительные Технологии. Стены: монолитно-каркасные.

Готовность дома: **100%**. Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**.

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

Акция: Скидка от застройщика на приобретение квартиры для покупки на участке ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при оплате собственными средствами:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир.
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1-комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2-комнатная больше 80000 руб.; - 3-комнатная 100000 руб.

Напишите нам

№ 104 70 85 54 54 85 70 103

25 3К 2К 2К 1К 1К 1К
 22 3К 2К 1К 1К
 21 2К 2К 1К 1К 2К 3К
 20 3К 2К 1К 2К
 19 3К 2К 2К
 18 3К 1К 3К
 17 1К
 16 2К 2К 3К
 15 3К 2К 2К
 14 3К 2К
 13 2К 2К
 12 3К 2К
 11
10 3К 2К 2К 1К 1К
 9
 8 2К 1К 1К 2К
 7
 6 3К 1К
 5
 4 2К

1-комнатная квартира

Этаж: 10/23

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

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

Напишите нам

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

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ПОРЯД СУРГУТ АКСИОНЕРСКОЕ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

АКЦИИ УСЛУГИ КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

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

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

Описание | Характеристика | **Акции**

Дом сдан. Район: 39 мкр.
 Застройщик: Сведные Строительные Технологии. Стены: монолитно-каркасные.

Готовность дома: **100%** Рейтинг дома: **7.3** очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон

Описание: ... с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременном внесении собственных средств:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидке на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидке при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

1-комнатная квартира Этаж: 10/23

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

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

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

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ПОРЯД СУРГУТ АКСИОН УСЛУГИ КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

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

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

Дом сдан. Район: 39 мкр.
 Застройщик: Сведные. Стены: монолитно-каркасные
 Строительные Технологии

Готовность дома: **100%** Рейтинг дома: **7.3** очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон

Описание | Характеристика | **Акции**

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

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

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при покупке с паркингом в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

27 2K 2K 3K 1K 2K 3K
 21 2K 2K 3K 1K 2K 3K
 20 3K 1K 2K
 19 3K 2K 2K
 18 1K 3K
 17 3K
 16 2K 2K 3K
 15 3K 2K 2K
 14 3K 2K 2K
 13 2K 2K
 12 3K 2K
 11
 10 3K 2K 2K 1K 1K
 9
 8 2K 3K 1K 2K
 7 2K
 6 2K 3K 1K
 5
 4 2K
 3
 2 3K 2K 3K
 1

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

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

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

Дом сдан
 Застройщик: Сведные Строительные Технологии

Район: 39 мкр
 Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
 Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | Акции

Акция: Скидка от застройщика на приобретение квартиры для покупки с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

1-комнатная квартира Этаж: 8/23

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

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

Напишите нам

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

ПОРЯД СУРГУТ

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

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

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

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

Описание | Характеристика | **Акции**

Дом сдан. Район: 39 мкр.
 Застройщик: Сведные Строительные Технологии. Стены: монолитно-каркасные.

Готовность дома: **100%** Рейтинг дома: **7.3** очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон

Ипотека: участие в ипотечных кредитах Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

№ 104 70 85 54 54 85 70 103

1-комнатная квартира

Этаж: 6/23

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

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

Напишите нам

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

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ПОРЯД СУРГУТ АКСИОНЕРСКОЕ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

АКЦИИ УСЛУГИ КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

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

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

Дом сдан. Район: 39 мкр.
 Застройщик: Сведные Строительные Технологии. Стены: монолитно-каркасные.

Готовность дома: 100%. Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо.

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон:

Описание | Характеристика | **Акции**

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

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

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную квартиру площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры в размере 50% от стоимости при покупке квартиры в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры без перегородок: - 1-комнатная 50000 руб.; - 2-комнатная 65000 руб.; - 3-комнатная 100000 руб.

1-комнатная квартира Этаж: 6/23

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

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

№	104	70	85	54	54	85	70	103
25	3К	2К	2К	1К	1К			1К
22	3К	2К	1К	1К				
21		2К	2К	1К	1К	2К		3К
20	3К			1К			2К	
19	3К	2К					2К	
18				1К				3К
17	1К							
16		2К	2К					3К
15	3К	2К					2К	
14	3К							2К
13		2К	2К					
12	3К	2К						
11								
10	3К	2К	2К	1К	1К			
9								
8			2К	1К	1К		2К	
7							2К	
6				1К	1К			
5								
4		2К						

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

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

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

Готовность дома: **100%**
 Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | Акции

с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акции "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная без перепланировки 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

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

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

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР | **ЗАБЛ** **Напишите нам**

Двухкомнатные квартиры

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

Город: СУРГУТ

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

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

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

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

Описание | Характеристика | **Акции**

Дом сдан.
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 39 мкр.
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3** очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

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

ИПТЕКА НЕДВИЖИМОСТИ

Напишите нам

2-комнатная квартира Этаж: 23/25

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

Площадь: **85.02 м²** В ипотеку: **44 990 руб./мес** Цена за м²: **66 161 руб.** Цена: **5 625 000 руб.**

ИПТЕКА НЕДВИЖИМОСТИ

Напишите нам

Этаж	104	70	85	54	54	85	70	103
23	3К	2К	2К	1К	1К			3К
22	3К	2К	2К	1К	1К			
21		2К	2К	1К	1К	2К		3К
20	3К			1К			2К	
19	3К	2К					2К	
18				1К				3К
17	3К							
16		2К	2К					3К
15	3К	2К				2К		
14	3К						2К	
13		2К	2К					
12	3К	2К						
11								
10	3К	2К	2К	1К	1К			
9								
8			2К	1К	1К		2К	
7			2К	1К	1К		2К	
4			2К					

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

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ПОРЯД СУРГУТ АКСИОН УСЛУГИ КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

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

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

Дом сдан. Район: 39 мкр.
 Застройщик: Сведные Строительные Технологии. Стены: монолитно-каркасные.

Готовность дома: **100%** Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | Акции

Акции: Скидка от застройщика на приобретение квартиры для покупки с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при оплате собственными средствами:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акции "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

2-комнатная квартира Этаж: 23/25

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

Площадь: **70.22 м²** В ипотеку: **37 992 руб./мес** Цена за м²: **67 645 руб.** Цена: **4 750 000 руб.**

Напишите нам

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

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ГОРДЕ СУРГУТ АКСИОНЕР УСЛУГИ О КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

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

Дом сдан. Район: 39 мкр.
 Застройщик: Сведные. Стены: монолитно-каркасные
 Строительные Технологии

Готовность дома: 100%. Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: [input type="text"] Хочу скидку!

Описание | Характеристика | **Акции**

с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акции "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

2-комнатная квартира Этаж: 22/25

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

Площадь: 85.02 м² | В ипотеку: 45 790 руб./мес | Цена за м²: 67 337 руб. | Цена: 5 725 000 руб.

Напишите нам

Этаж	104	70	85	54	54	65	70	103
23	3К	2К	2К	1К	1К			3К
22	3К	2К	3К	1К	1К			
21		2К	2К	1К	1К	2К		3К
20	3К				1К			2К
19	3К	2К						2К
18					1К			3К
17	3К							
16		2К	2К					3К
15	3К	2К						2К
14	3К							2К
13		2К	2К					
12	3К	2К						
11								
10	3К	2К	2К	1К	1К			
9								
8			2К	1К	1К			2К
7								2К
6			2К	1К	1К			
4			2К					

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

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ПОРЯД СУРГУТ АКСИОН УСЛУГИ КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Сведные Строительные Технологии

Район: 39 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

Скидка: 1 квадратный метр за каждый квадратный метр площади при покупке с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при оплате собственными средствами:
-35000руб. на 1к квартиры;
-50000руб. на 2к квартиры;
-75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

2-комнатная квартира Этаж: 21/25

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

Площадь: **84.99 м²** В ипотеку: **45 990 руб./мес** Цена за м²: **67 655 руб.** Цена: **5 750 000 руб.**

Напишите нам

№	104	70	85	54	54	85	70	103
23	3К	2К	2К	1К	1К			3К
22	3К	2К	1К	1К				
21		2К	2К	1К	1К	2К		3К
20	3К			1К			2К	
19	3К	2К					2К	
18				1К				3К
17	3К							
16		2К	2К					3К
15	3К	2К				2К		
14	3К						2К	
13		2К	2К					
12	3К	2К						
11								
10	3К	2К	2К	1К	1К			
9								
8			2К	1К	1К		2К	
7			2К				2К	
6								
4		2К						

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

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ПОРЯД СУРГУТ АКСИОН УСЛУГИ КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

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

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

Дом сдан. Район: 39 мкр.
 Застройщик: Сведные. Стены: монолитно-каркасные
 Строительные Технологии

Готовность дома: **100%** Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон

Описание | Характеристика | **Акции**

Скидка на приобретение квартиры с кредитом от Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при оплате собственными средствами:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

2-комнатная квартира Этаж: 21/25

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

Площадь: **85.02 м²** В ипотеку: **45 190 руб./мес** Цена за м²: **66 455 руб.** Цена: **5 650 000 руб.**

№	104	70	85	54	54	85	70	103
23	3К	2К	2К	1К	1К			3К
22	3К	2К	1К	1К				
21		2К	2К	1К	1К	2К		3К
20	3К			1К			2К	
19	3К	2К					2К	
18				1К				3К
17	3К							
16		2К	2К					3К
15	3К	2К					2К	
14	3К							2К
13		2К	2К					
12	3К	2К						
11								
10	3К	2К	2К	1К	1К			
9								
8			2К	1К	1К			2К
7								2К
6		2К	1К	1К				
4		2К						

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

ПОРяд СУРГУТ

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

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

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

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

Описание | Характеристика | **Акции**

Дом сдан. Район: 39 мкр.
 Застройщик: Сведные. Стены: монолитно-каркасные
 Строительные Технологии

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

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон **ХОЧУ СКИДКУ!**

ИПМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

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

Напишите нам

2-комнатная квартира Этаж: 21/25

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

Площадь: **70.22 м²** В ипотеку: **36 992 руб./мес** Цена за м²: **65 864 руб.** Цена: **4 625 000 руб.**

Напишите нам

ИПМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

№	104	70	85	54	54	85	70	103
23	3К	2К	2К	1К	1К			3К
22	3К	2К	1К	1К				
21		2К	2К	1К	1К	2К		3К
20	3К			1К			2К	
19	3К	2К					2К	
18				1К				3К
17	3К							
16		2К	2К					3К
15	3К	2К					2К	
14	3К							2К
13		2К	2К					
12	3К	2К						
11								
10	3К	2К	2К	1К	1К			
9								
8			2К	1К	1К			2К
7								2К
6		2К		1К	1К			
4		2К						

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

ПОРЯД СУРГУТ

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

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

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

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

Описание | Характеристика | **Акции**

Дом сдан. Район: 39 мкр.
 Застройщик: Сведные Строительные Технологии. Стены: монолитно-каркасные.

Готовность дома: 100%. Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо.

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

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

Напишите нам

2-комнатная квартира Этаж: 20/25

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

Площадь: 70.34 м². В ипотеку: 37 792 руб./мес. Цена за м²: 67 174 руб. Цена: 4 725 000 руб.

Напишите нам

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

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

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

Готовность дома: **100%**
 Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон **ХОЧУ СКИДКУ!** **Напишите нам**

Описание | Характеристика | Акции

Акции:

- Скидка от застройщика на приобретение квартиры для покупки на участке ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СМБ или при оплате собственными средствами:
 - 35000руб. на 1к квартиры;
 - 50000руб. на 2к квартиры;
 - 75000руб. на 3к квартиры.
- (суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
- Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
- Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
- Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

2-комнатная квартира Этаж: 19/25

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

Площадь: **84.99 м²** | В ипотеку: **46 190 руб./мес** | Цена за м²: **67 949 руб.** | Цена: **5 775 000 руб.**

Напишите нам

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

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ПОРЯД СУРГУТ АКСИОН УСТУП КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

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

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

Дом сдан. Район: 39 мкр.
 Застройщик: Сведные Строительные Технологии. Стены: монолитно-каркасные.

Готовность дома: **100%** Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

с помощью ипотеки Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

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

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

2-комнатная квартира Этаж: 19/25

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

Площадь: **70.22 м²** В ипотеку: **38 591 руб./мес** Цена за м²: **68 713 руб.** Цена: **4 825 000 руб.**

Напишите нам

№	104	70	85	54	54	85	70	103
23	3К	2К	2К	1К	1К			3К
22	3К	2К	1К	1К				
21		2К	2К	1К	1К	2К		3К
20	3К			1К			2К	
19	3К	2К				2К		
18				1К			3К	
17	3К							
16		2К	2К				3К	
15	3К	2К				2К		
14	3К						2К	
13		2К	2К					
12	3К	2К						
11								
10	3К	2К	2К	1К	1К			
9								
8			2К	1К	1К		2К	
7							2К	
4		2К						

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

ПОРЯД СУРГУТ

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

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

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

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

Описание | Характеристика | **Акции**

Дом сдан. Район: 39 мкр.
 Застройщик: Сведные Строительные Технологии. Стены: монолитно-каркасные.

Готовность дома: 100%. Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо.

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: [input type="text"] **ХОЧУ СКИДКУ!**

Ипотека: участие в ипотечных кредитах Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами: -35000руб. на 1к квартиры; -50000руб. на 2к квартиры; -75000руб. на 3к квартиры.

Акция: "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка". Скидка от застройщика: Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.

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

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

Напишите нам

2-комнатная квартира Этаж: 16/25

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

Площадь: 85.02 м². В ипотеку: 45 590 руб./мес. Цена за м²: 67 043 руб. Цена: 5 700 000 руб.

Напишите нам

№	104	70	85	54	54	85	70	103
23	3К	2К	2К	1К	1К			3К
22	3К	2К	1К	1К				
21		2К	2К	1К	1К	2К		3К
20	3К			1К			2К	
19	3К	2К					2К	
18				1К				3К
17	3К							
16		2К	2К					3К
15	3К	2К					2К	
14	3К							2К
13		2К	2К					
12	3К	2К						
11								
10	3К	2К	2К	1К	1К			
9								
8			2К	1К	1К			2К
7			2К					2К
4			2К					

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

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ПОРЯД СУРГУТ АКСИОН УСЛУГИ КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

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

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

Дом сдан. Район: 39 мкр.
 Застройщик: Сведные Строительные Технологии. Стены: монолитно-каркасные.

Готовность дома: **100%** Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

с помощью ипотеки Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

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

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

2-комнатная квартира Этаж: 16/25

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

Площадь: **70.22 м²** В ипотеку: **38 192 руб./мес** Цена за м²: **68 001 руб.** Цена: **4 775 000 руб.**

Напишите нам

№	104	70	85	54	54	85	70	103
23	3К	2К	2К	1К	1К			3К
22	3К	2К	1К	1К				
21		2К	2К	1К	1К	2К		3К
20	3К			1К			2К	
19	3К	2К					2К	
18				1К				3К
17	3К							
16		2К	2К					3К
15	3К	2К					2К	
14	3К							2К
13		2К	2К					
12	3К	2К						
11								
10	3К	2К	2К	1К	1К			
9								
8			2К	1К	1К			2К
7			2К					2К
4		2К						

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

ПОРЯД СУРГУТ

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

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

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

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

Описание | Характеристика | **Акции**

Дом сдан. Район: 39 мкр.
 Застройщик: Сиверные Стратегические Технологии. Стены: монолитно-каркасные.

Готовность дома: 100%. Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо.

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: [input type="text"] **ХОЧУ СКИДКУ!**

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

Напишите нам

2-комнатная квартира Этаж: 15/25

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

Площадь: 84.99 м². В ипотеку: 46 590 руб./мес. Цена за м²: 68 537 руб. Цена: 5 825 000 руб.

Напишите нам

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

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ПОРЯД СУРГУТ АКСИОН УСЛУГИ КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

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

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

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

Готовность дома: **100%** Рейтинг дома: **7.3** очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

с помощью ипотеки Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

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

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

№: 104 70 85 54 54 85 70 103

23 2К 2К 1К 1К 3К
 22 3К 2К 1К 1К
 21 2К 2К 1К 1К 2К 3К
 20 3К 1К 2К
 19 3К 2К 2К
 18 1К 3К
 17 3К
 16 2К 2К 3К
 15 3К 2К 2К
 14 3К 2К
 13 2К 2К
 12 3К 2К
 11
 10 3К 2К 2К 1К 1К
 9
 8 2К 1К 1К 2К
 7 2К 2К
 4 2К

2-комнатная квартира

Этаж: 15/25

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

Площадь: **70.22 м²** В ипотеку: **37 992 руб./мес** Цена за м²: **67 645 руб.** Цена: **4 750 000 руб.**

Напишите нам

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

ПОРЯД СУРГУТ АКЦИИ УСЛУГИ О КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

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

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

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

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

Готовность дома: **100%** Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | Акции

Акции: Скидка от застройщика на приобретение квартиры для покупки с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при оплате собственными средствами:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акции "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

№: 104 70 85 54 54 85 70 103

23 2К 2К 1К 1К 3К
 22 3К 2К 1К 1К
 21 2К 2К 1К 1К 2К 3К
 20 3К 1К 2К
 19 3К 2К 2К
 18 1К 3К
 17 3К
 16 2К 2К 3К
 15 3К 2К 2К
 14 3К 2К
 13 2К 2К
 12 3К 2К
 11
 10 3К 2К 2К 1К 1К
 9
 8 2К 1К 1К 2К
 7 2К 2К
 4 2К

2-комнатная квартира

Этаж: 14/25

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

Площадь: **70.34 м²** В ипотеку: **38 391 руб./мес** Цена за м²: **68 240 руб.** Цена: **4 800 000 руб.**

Напишите нам

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

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

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

Готовность дома: **100%**
 Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | Акции

Акции:

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

Напишите нам

2-комнатная квартира Этаж: 13/25

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

Площадь: **85.02 м²** | В ипотеку: **45 990 руб./мес** | Цена за м²: **67 631 руб.** | Цена: **5 750 000 руб.**

Напишите нам

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

ПОРЯД СУРГУТ

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

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

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

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

Описание | Характеристика | **Акции**

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

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

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

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

Напишите нам

2-комнатная квартира Этаж: 13/25

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

Площадь: **70.22 м²** В ипотеку: **37 792 руб./мес** Цена за м²: **67 289 руб.** Цена: **4 725 000 руб.**

Напишите нам

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

ПОРяд СУРГУТ

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

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

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

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

Описание | Характеристика | **Акции**

Дом сдан. Район: 39 мкр.
 Застройщик: Сведные Строительные Технологии. Стены: монолитно-каркасные.

Готовность дома: **100%** Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон

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

2-комнатная квартира Этаж: 12/25

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

Площадь: **70.22 м²** В ипотеку: **37 792 руб./мес** Цена за м²: **67 289 руб.** Цена: **4 725 000 руб.**

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

ПОРЯД СУРГУТ

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

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

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

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

Описание | Характеристика | **Акции**

Дом сдан. Район: 39 мкр.
 Застройщик: Сведные Строительные Технологии. Стены: монолитно-каркасные.

Готовность дома: **100%** Рейтинг дома: **7.3** очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

ИПМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

Скидка: 1 квадратный метр за каждый квадратный метр площади при покупке с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при оплате собственными средствами:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.
 (суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

2-комнатная квартира Этаж: 10/25

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

Площадь: **85.02 м²** В ипотеку: **46 390 руб./мес** Цена за м²: **68 219 руб.** Цена: **5 800 000 руб.**

Напишите нам

ИПМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

№	104	70	85	54	54	85	70	103
23	3К	2К	2К	1К	1К			3К
22	3К	2К	1К	1К				
21		2К	2К	1К	1К	2К		3К
20	3К			1К			2К	
19	3К	2К					2К	
18				1К				3К
17	3К							
16		2К	2К					3К
15	3К	2К					2К	
14	3К							2К
13		2К	2К					
12		3К	2К					
11								
10	3К	2К	2К	1К	1К			
9								
8			2К	1К	1К			2К
7								2К
6		2К	1К	1К				
4		2К						

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

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ПОРЯД СУРГУТ АКСИОН УСЛУГИ КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Сведные Строительные Технологии

Район: 39 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон

Описание | Характеристика | **Акции**

с помощью ипотеки Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

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

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

2-комнатная квартира Этаж: 10/25

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

Площадь: **70.22 м²** В ипотеку: **37 592 руб./мес** Цена за м²: **66 932 руб.** Цена: **4 700 000 руб.**

№	104	70	85	54	54	85	70	103
23	3К	2К	2К	1К	1К			3К
22	3К	2К	1К	1К				
21		2К	2К	1К	1К	2К		3К
20	3К			1К			2К	
19	3К	2К					2К	
18				1К				3К
17	3К							
16		2К	2К					3К
15	3К	2К					2К	
14	3К							2К
13		2К	2К					
12	3К	2К						
11								
10	3К	2К	2К	1К	1К			
9								
8			2К	1К	1К			2К
7								2К
6		2К	1К	1К				
4		2К						

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

ПОРЯД СУРГУТ

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

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

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

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

Описание | Характеристика | **Акции**

Дом сдан. Район: 39 мкр.
 Застройщик: Сведные Строительные Технологии. Стены: монолитно-каркасные.

Готовность дома: **100%** Рейтинг дома: **7.3** очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон

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

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

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

2-комнатная квартира Этаж: 8/25

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

Площадь: 70.34 м² В ипотеку: 37 792 руб./мес Цена за м²: 67 174 руб. Цена: 4 725 000 руб.

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

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

Дом сдан
 Застройщик: Сведные Строительные Технологии

Район: 39 мкр
 Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
 Рейтинг дома: **7.3** очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | Акции

с помощью ипотеки Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акциими "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

2-комнатная квартира Этаж: 8/25

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

Площадь: **85.02 м²** | В ипотеку: **46 590 руб./мес** | Цена за м²: **68 513 руб.** | Цена: **5 825 000 руб.**

Напишите нам

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

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ПОРЯД СУРГУТ АКСИОН УСТУП КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

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

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

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

Готовность дома: **100%** Рейтинг дома: **7.3** очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон

Описание | Характеристика | **Акции**

Скидка: 1% за каждый оплаченный кредит Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при оплате собственными средствами:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перепланировки: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

2-комнатная квартира Этаж: 7/25

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

Площадь: **84.99 м²** В ипотеку: **47 389 руб./мес** Цена за м²: **69 714 руб.** Цена: **5 925 000 руб.**

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

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ПОРЯД СУРГУТ АКСИОН УСЛУГИ КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

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

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

Дом сдан. Район: 39 мкр.
 Застройщик: Сведные Строительные Технологии. Стены: монолитно-каркасные.

Готовность дома: **100%** Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

2-комнатная квартира Этаж: 6/25

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

Площадь: **70.22 м²** В ипотеку: **37 192 руб./мес** Цена за м²: **66 220 руб.** Цена: **4 650 000 руб.**

Напишите нам

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

ПОРЯД СУРГУТ

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

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

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

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

Дом сдан. Район: 39 мкр.
 Застройщик: Сведные Строительные Технологии. Стены: монолитно-каркасные.

Готовность дома: 100%. Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо.

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

с помощью ипотеки Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:

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

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

2-комнатная квартира Этаж: 4/25

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

Площадь: 70.22 м². В ипотеку: 40 719 руб./мес. Цена за м²: 72 500 руб. Цена: 5 090 950 руб.

Напишите нам

№	104	70	85	54	54	85	70	103
23	3К	2К	2К	1К	1К			3К
22	3К	2К	1К	1К				
21		2К	2К	1К	1К	2К		3К
20	3К			1К			2К	
19	3К	2К					2К	
18				1К				3К
17	3К							
16		2К	2К					3К
15	3К	2К					2К	
14	3К							2К
13		2К	2К					
12	3К	2К						
11								
10	3К	2К	2К	1К	1К			
9								
8			2К	1К	1К			2К
7			2К					2К
4			2К					

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

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ПОРЯД СУРГУТ АКСИОН УСЛУГИ КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

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

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

Дом сдан Район: 39 мкр
 Застройщик: Сиверные Стенные: монолитно-каркасные
 Строительные Технологии

Готовность дома: **100%** Рейтинг дома: **7.3** очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон

Описание | Характеристика | **Акции**

Акция: Скидка от застройщика на приобретение квартиры для покупки на участке ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при оплате собственными средствами:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

2-комнатная квартира Этаж: 2/25

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

Площадь: **84.99 м²** В ипотеку: **45 590 руб./мес** Цена за м²: **67 067 руб.** Цена: **5 700 000 руб.**

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

ПОРД СУРГУТ АКСИЯ УСТУИ КОМПАНИ ВАКАНСИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

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

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

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

Описание | Характеристика | **Акции**

Дом сдан. Район: 39 мкр.
 Застройщик: Сведные. Стены: монолитно-каркасные
 Строительные Технологии

Готовность дома: 100%. Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон

Налишите нам

Акция: Скидка от застройщика на приобретение квартиры для покупки с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СМБ или при единовременными собственными средствами:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

№ 104 70 85 54 54 85 70 103

23 2К 2К 2К 2К 2К 2К 2К
 22 2К 2К 2К 2К 2К 2К 2К
 21 2К 2К 2К 2К 2К 2К 2К
 20 2К 2К 2К 2К 2К 2К 2К
 19 2К 2К 2К 2К 2К 2К 2К
 18 2К 2К 2К 2К 2К 2К 2К
 17 2К 2К 2К 2К 2К 2К 2К
 16 2К 2К 2К 2К 2К 2К 2К
 15 2К 2К 2К 2К 2К 2К 2К
 14 2К 2К 2К 2К 2К 2К 2К
 13 2К 2К 2К 2К 2К 2К 2К
 12 2К 2К 2К 2К 2К 2К 2К
 11 2К 2К 2К 2К 2К 2К 2К
 10 2К 2К 2К 2К 2К 2К 2К
 9 2К 2К 2К 2К 2К 2К 2К
 8 2К 2К 2К 2К 2К 2К 2К
 7 2К 2К 2К 2К 2К 2К 2К
 6 2К 2К 2К 2К 2К 2К 2К
 5 2К 2К 2К 2К 2К 2К 2К
 4 2К 2К 2К 2К 2К 2К 2К

2-комнатная квартира

Этаж: 2/23

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

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

Налишите нам

Трёхкомнатные квартиры

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

Горд Сургут

АКЦИИ УСЛУГИ КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

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

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

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

Описание | Характеристика | **Акции**

Дом сдан
Застройщик: Сведные Строительные Технологии

Район: 39 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3** очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон

Налишите нам

Акция: Скидка от застройщика - с кредитом Сбербанка, ВТБ24, СМБ или при единовременными средствами:
-35000руб. на 1к квартиры;
-50000руб. на 2к квартиры;
-75000руб. на 3к квартиры.
(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная бюджетная 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Надежный | https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455*107551

1 подъезд

Этаж	104	70	83	54	54	83	70	104
23	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
22	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
21	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
20	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
19	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
18	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
17	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
16	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
15	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
14	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
13	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
12	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
11	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
10	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
9	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
8	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
7	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
6	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
5	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
4	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
3	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
2	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
1	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к

3-комнатная квартира

Этаж: 23/23

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

Площадь: **105.16 м²** | В месяц: **56 387 руб./мес.** | Цена за м²: **68 340 руб.** | Цена: **7 050 000 руб.**

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

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ГОР.Д. СУРГУТ АКСИОНЕРСКОЕ ОБЩЕСТВО УСЛУГИ КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

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

Дом сдан Район: 39 мкр
 Застройщик: Сиверные Стратегические Технологии Сети: монолитно-каркасные

Готовность дома: 100% Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон

Описание | Характеристика | **Акции**

с помощью ипотеки Сбербанка, ВТБ24, СМГБ или при единовременными средствами:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

3-комнатная квартира Этаж: 23/23

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

Площадь: 103.61 м² В ипотеку: 54 388 руб./мес. Цена за м²: 65 631 руб. Цена: 6 800 000 руб.

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР ЗАБРОНИРОВАТЬ КВАРТИРУ

Эт.	104	70	63	54	54	63	70	104
23	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К
22	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К
21	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К
20	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К
19	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К
18	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К
17	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К
16	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К
15	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К
14	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К
13	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К
12	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К
11	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К
10	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К
9	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К
8	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К
7	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К
6	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К
5	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К
4	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К
3	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К
2	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К
1	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К	3К

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

ПОРЯД СУРГУТ

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

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

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

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

Дом сдан
Застройщик: Сведные
[Строительные Технологии](#)

Район: 39 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3** очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон

Описание | Характеристика | **Акции**

с помощью ипотеки Сбербанка, ВТБ24, СМГБ или при единовременными средствами:

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

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

Надежный | https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455*107548

Подъезд

Эт	104	70	83	54	54	83	70	104
23	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
22	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
21	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
20	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
19	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
18	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
17	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
16	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
15	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
14	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
13	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
12	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
11	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
10	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
9	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
8	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
7	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
6	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
5	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
4	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
3	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
2	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к
1	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к	3к

3-комнатная квартира

Этаж: 22/23

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

Площадь: **103.61 м²** | В ипотеку: **53 988 руб./мес.** | Цена за м²: **65 148 руб.** | Цена: **6 750 000 руб.**

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

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ГОР.Д. СУРГУТ АКСИОНЕРСКОЕ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ОСНОВНЫЕ УСЛУГИ: АКСИОНЕРСКОЕ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ, ЗАГОРОДНАЯ АРЕНДА, КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА, ВИТРИНА СПРОСА, АНАЛИТИКА

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

Дом сдан. Район: 39 мкр.
 Застройщик: Сведные. Стены: монолитно-каркасные
 Строительные Технологии

Готовность дома: 100%. Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон:

Описание | Характеристика | **Акции**

с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СМБ или при единичными собственными средствами:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир

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

Надежный | https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455*107547

3-комнатная квартира Этаж: 21/23

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

Площадь: 105.16 м² | В месяц: 55 588 руб./мес. | Цена за м²: 67 571 руб. | Цена: 6 950 000 руб.

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

The screenshot shows the main page of the Etagi website for the project "ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25". The page includes a navigation menu, contact information (+7 (3462) 44-22-11), and a "ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ" button. The main content area features a large banner with the project name and a "УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!" section with a form to enter a phone number. To the right, there is a detailed description of the project, including information about the developer (Севедрне Строительные Технологии), the location (39 мкр), and the type of construction (монолитно-каркасные). A prominent blue banner on the right side of the page reads "ПРИМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ".

The screenshot shows a detailed view of a "3-комнатная квартира" (3-bedroom apartment) on the 20th floor. On the left, there is a grid of floor plans for various apartment types and sizes. The selected apartment has a floor plan image and the following details:

- Площадь: 103.61 м²
- В месяц: 53 588 руб./мес.
- Цена за м²: 64 666 руб.
- Цена: 6 700 000 руб.

Below the details, there are buttons for "ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР" and "ЗАБРОНИРОВАТЬ КВАРТИРУ". The page also shows the apartment's location on a grid and a "Надежный" (Reliable) badge.

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

The screenshot shows the main page of the 'Этажи' website for the project 'ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25'. The page includes a navigation menu, contact information (+7 (3462) 44-22-11), and a 'ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ' button. The main content area features a large banner with the project name and a 'Готовность дома: 100%' indicator. Below the banner, there is a 'УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!' section with a form to enter a phone number and a 'ХОЧУ СКИДКУ!' button. To the right, there is a detailed description of the project, including information about the developer, construction technology, and various promotional offers (actions) such as discounts on parking and free planning.

The screenshot shows the floor plan and details for a '3-комнатная квартира' (3-bedroom apartment) on the 19th floor. On the left, there is a grid of floor plans for various apartment types and sizes. The selected apartment has a floor plan image showing a 3-bedroom layout. Below the floor plan, there is a table with the following details:

Площадь	В месяц	Цена за м²	Цена
103.61 м²	53 188 руб./мес.	64 185 руб.	6 650 000 руб.

At the bottom of the details section, there are two buttons: 'ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР' (Sign up for viewing) and 'ЗАБРОНИРОВАТЬ КВАРТИРУ' (Reserve apartment).

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

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ГОР.Д. СУРГУТ АКСИОНЕРСКОЕ ОБЩЕСТВО УСЛУГИ КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

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

Дом сдан Район: 39 мкр
 Застройщик: Сиверные Стратегические Технологии Сети: монолитно-каркасные

Готовность дома: 100% Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон

Описание | Характеристика | **Акции**

Скидка: 10% на покупку квартиры с кредитом от Сбербанка, ВТБ24, СМБ или при единовременном внесении собственных средств:

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

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площади от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры в размере 50% от стоимости при покупке квартиры
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры без перепланировки: - 1-комнатная 50000 руб.; - 2-комнатная 65000 руб.; - 3-комнатная 100000 руб.

Напишите нам

3-комнатная квартира Этаж: 18/23

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

Площадь: 105.16 м² В ипотеку: 55 188 руб./мес. Цена за м²: 66 886 руб. Цена: 7 090 000 руб.

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР ЗАБРОНИРОВАТЬ КВАРТИРУ

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

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

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

Готовность дома: **100%**
 Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | Акции

с помощью ипотеки Сбербанка, ВТБ24, СМГБ или при единовременными средствами:

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

(суммируется с Акциими "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

3-комнатная квартира Этаж: 17/23

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

Площадь: 103.61 м² | **В ипотеку: 52 788 руб./мес.** | **Цена за м²: 63 700 руб.** | **Цена: 6 600 000 руб.**

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР | **ЗАБРОНИРОВАТЬ КВАРТИРУ**

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

ЭТАЖИ ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ГОР.Д. СУРГУТ АКСИОНЕРСКИЕ УСЛУГИ КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

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

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

Дом сдан Район: 39 мкр
 Застройщик: Сивердыев Строительные Технологии Сети: монолитно-каркасные

Готовность дома: 100% Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон

Описание | Характеристика | **Акции**

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

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

(суммируется с Акциими "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Надежный | https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455*107527

Подъезд

Этаж	104	70	83	54	54	83	70	104
23	3к	2к	1к	1к	1к	1к	1к	3к
22	3к	2к	1к	1к	1к	1к	1к	3к
21	3к	2к	1к	1к	1к	1к	1к	3к
20	3к	2к	1к	1к	1к	1к	1к	3к
19	3к	2к	1к	1к	1к	1к	1к	3к
18	3к	2к	1к	1к	1к	1к	1к	3к
17	3к	2к	1к	1к	1к	1к	1к	3к
16	3к	2к	1к	1к	1к	1к	1к	3к
15	3к	2к	1к	1к	1к	1к	1к	3к
14	3к	2к	1к	1к	1к	1к	1к	3к
13	3к	2к	1к	1к	1к	1к	1к	3к
12	3к	2к	1к	1к	1к	1к	1к	3к
11	3к	2к	1к	1к	1к	1к	1к	3к
10	3к	2к	1к	1к	1к	1к	1к	3к
9	3к	2к	1к	1к	1к	1к	1к	3к
8	3к	2к	1к	1к	1к	1к	1к	3к
7	3к	2к	1к	1к	1к	1к	1к	3к
6	3к	2к	1к	1к	1к	1к	1к	3к
5	3к	2к	1к	1к	1к	1к	1к	3к
4	3к	2к	1к	1к	1к	1к	1к	3к
3	3к	2к	1к	1к	1к	1к	1к	3к
2	3к	2к	1к	1к	1к	1к	1к	3к
1	3к	2к	1к	1к	1к	1к	1к	3к

3-комнатная квартира

Этаж: 16/23

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

Площадь: 105.16 м² | В месяц: 53 988 руб./мес. | Цена за м²: 65 432 руб. | Цена: 6 750 000 руб.

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

ПОРЯД СУРГУТ

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

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

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

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

Дом сдан Район: 39 мкр
 Застройщик: Сивердыев Строительные Технологии Сети: монолитно-каркасные

Готовность дома: 100% Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон

Описание | Характеристика | **Акции**

с помощью участия в программе...
 участии ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СМГБ или при единовременными средствами:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

Надежный | https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455*107534

Этажи

3-комнатная квартира

Этаж: 15/23

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

Площадь: 103.61 м² В ипотеку: 51 988 руб./мес. Цена за м²: 62 735 руб. Цена: 6 500 000 руб.

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

Этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11

ГОР.Д. СУРГУТ АКСИОНЕРСКИЕ УСЛУГИ КОМПАНИИ ВАКАНСИИ ФРАНШИЗА БЛОГ КОНТАКТЫ

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

Дом сдан Район: 39 мкр
 Застройщик: Сиверные Стратегические Технологии Сети: монолитно-каркасные

Готовность дома: 100% Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон

Описание | Характеристика | **Акции**

с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СМГБ или при единовременными средствами:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акциими "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Надежный | https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455*107523

3-комнатная квартира Этаж: 14/23

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

Площадь: 103.61 м² В ипотеку: 52 588 руб./мес. Цена за м²: 63 218 руб. Цена: 6 550 000 руб.

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

ПОРЯД СУРГУТ

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

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

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

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

Дом сдан Район: 39 мкр
 Застройщик: Сивердыев Строительные Технологии Сети: монолитно-каркасные

Готовность дома: 100% Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон

Описание | Характеристика | **Акции**

с помощью ипотеки Сбербанка, ВТБ24, СНБ5 или при единовременными средствами:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Надежный | https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455*107529

этажи

3-комнатная квартира Этаж: 11/23

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

Площадь: 103.61 м² В ипотеку: 53 588 руб./мес. Цена за м²: 64 666 руб. Цена: 6 700 000 руб.

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

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

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

Готовность дома: **100%**
 Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон: **ХОЧУ СКИДКУ!**

Акция: Скидка от застройщика на приобретение квартиры для покупки с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СМГБ или при единовременными средствами:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

3-комнатная квартира Этаж: 10/25

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

Площадь: **103.61 м²** | В месяц: **54 388 руб./мес.** | Цена за м²: **65 631 руб.** | Цена: **± 800 000 руб.**

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР | **ЗАБРОНИРОВАТЬ КВАРТИРУ**

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

ПОРЯД СУРГУТ

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

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

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

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

Дом сдан Район: 39 мкр
 Застройщик: Сивердыев Строительные Технологии Сети: монолитно-каркасные

Готовность дома: 100% Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон

Описание | Характеристика | **Акции**

с помощью ипотеки Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:
 -35000руб. на 1к квартиры;
 -50000руб. на 2к квартиры;
 -75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акции "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
 Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
 Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
 Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Надежный | https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455*107322

1 подъезд

этаж	104	70	63	54	43	70	020
23	3к	2к	1к	1к	1к	1к	3к
22	3к	2к	1к	1к	1к	1к	3к
21	3к	2к	1к	1к	1к	1к	3к
20	3к	2к	1к	1к	1к	1к	3к
19	3к	2к	1к	1к	1к	1к	3к
18	3к	2к	1к	1к	1к	1к	3к
17	3к	2к	1к	1к	1к	1к	3к
16	3к	2к	1к	1к	1к	1к	3к
15	3к	2к	1к	1к	1к	1к	3к
14	3к	2к	1к	1к	1к	1к	3к
13	3к	2к	1к	1к	1к	1к	3к
12	3к	2к	1к	1к	1к	1к	3к
11	3к	2к	1к	1к	1к	1к	3к
10	3к	2к	1к	1к	1к	1к	3к
9	3к	2к	1к	1к	1к	1к	3к
8	3к	2к	1к	1к	1к	1к	3к
7	3к	2к	1к	1к	1к	1к	3к
6	3к	2к	1к	1к	1к	1к	3к
5	3к	2к	1к	1к	1к	1к	3к
4	3к	2к	1к	1к	1к	1к	3к
3	3к	2к	1к	1к	1к	1к	3к
2	3к	2к	1к	1к	1к	1к	3к
1	3к	2к	1к	1к	1к	1к	3к

3-комнатная квартира Этаж: 1/23

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

Площадь: 105.16 м² В ипотеку: 51 589 руб./мес. Цена за м²: 62 524 руб. Цена: 6 450 000 руб.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ
И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

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 единственного исполнительного органа ООО «Александрия 6-10» на основании договора от «22» августа 2012 года о передаче полномочий единственного 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 серия 86 № 001838288.
Орган, осуществляющий регистрацию: Межрайонная инспекция ФНС РФ №1 по ХМАО-Югре.

3. Сведения об учредителях агента застройщика.

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

4. Сведения о виде лицензируемой деятельности агента застройщика.

Свидетельство о допуске к определённому 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.

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, осуществляющий 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 3. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

«Жилые дома (корпусы) 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-хэтажных 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 «Пансировка микрорайона №39. Комплексное освоение 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 «Пансировка микрорайона №39. Комплексное освоение 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 «Пансировка микрорайона №39. Комплексное освоение 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 «Пансировка микрорайона №39. Комплексное освоение 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 №086310000-83 (земельный участок №086310000-38 от «07» апреля 2008 г.), выданное Администрацией города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа - Югры на строительство объекта: «Жилые дома (корпусы) 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 покрытием из тротуарной плитки, площадок различного назначения с покрытиями из тротуарной плитки и спецсессы, площадки для выгула собак.

Зеленые насаждения

Проектом предусмотрено посадка разнообразных пород деревьев и кустарников. Из деревьев основными породами являются: лиственница сибирская, липа мелколиственная, клен остролистный, платан голландский, рябина обыкновенная, береза бородавчатая, ябл. гладкий. Кустарники представлены посадками группами и дупельной живой изгородью разнообразных пород.

4. Сведения о местоположении строительного

жилого дома и об его описании.

Участок площадью 35 701 м² расположен по адресу: Томская 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 слабому основанию.

Наружные стены (заполнение между конструктивными каркаса) – из блоков из ячеистого бетона. Межкартинные, внутрикартинные перегородки из блоков из ячеистого бетона.

Кровля плоская, совмещенная с организационным 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

9. Сведения о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-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 договоры и сделки отсутствуют.

Место опубликования проектной декларации:
 Сайт в сети Интернет: www.s88fm.ru

ООО «Александрия 6-10»
 Технический директор УК
 ООО «Северная строительные Технологии»

«15» июля 2015 г.  Федоровников



6. Сведения о составе общедолевой собственности в жилых домах, которое будет находиться в общей собственности собственников помещений в многоквартирных жилых домах. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит 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 предельном сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, об органе, исполняемом 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. Сургут.

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 ситуации (ухудшение 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 жилого дома ориентировочно составляет 665 млн. руб.

ИЗМЕНЕНИЯ от «28» апреля 2015 года
 К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ от «16» июля 2013 года
 «Объездная дорога» № 6, 7, 8, 9 и пристроенная автостоянка закрытого типа (стипенбат) в
 составе проекта «Планировка микрорайона №39,
 Комплексное освоение в целях жилищного строительства»

Внести изменения в следующие пункты:

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

Сроки реализации проекта строительства:

№ ж.д.	Начало строительства	Окончание строительства
6	III квартал 2013 г.	III квартал 2016 г. (август 2016 г.)
7	IV квартал 2013 г.	III квартал 2017 г.
8	IV квартал 2013 г.	III квартал 2017 г.
9	III квартал 2013 г.	IV квартал 2015 г.

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

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 7 «Сведения о предельном 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. (август 2016 г.)
7	III квартал 2017 г.
8	III квартал 2017 г.
9	IV квартал 2015 г.

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

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

ООО «Александрин 6-16»
 Заместитель генерального директора -
 технический директор ЗК ООО «ССТ»
 Довверинский, №14/15 от 02.02.2015 г.)

«28» апреля 2015 года

Д.А. Шаламанов



ИЗМЕНЕНИЯ от «28» ноября 2016 года
 К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ от «16» июля 2013 года
 «Объездная дорога» № 6, 7, 8, 9 и пристроенная автостоянка закрытого типа (стипенбат) в
 составе проекта «Планировка микрорайона №39,
 Комплексное освоение в целях жилищного строительства»

Внести изменения в следующие пункты:

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

Сроки реализации проекта строительства:

№ ж.д.	Начало строительства	Окончание строительства
6	III квартал 2013 г.	IV квартал 2016 г.
7	IV квартал 2013 г.	III квартал 2018 г.
8	IV квартал 2013 г.	III квартал 2017 г.
9	III квартал 2013 г.	IV квартал 2015 г.

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

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 8 «Сведения о предельном 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 2016 г.
7	III квартал 2018 г.
8	III квартал 2017 г.
9	IV квартал 2015 г.

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

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

ООО «Александрин 6-16»
 Представитель по доверенности
 № 15/16 от 25.07.2016 г.

«28» ноября 2016 года

Д.И. Федюшин





Кому: Обществу с ограниченной ответственностью "Александрия 6-100" (ИНН 50-01/0010000000, ОГРН 1045001000000) по адресу: г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, 1, г. Ханты-Мансийск, ХМАО-Югра, 628002, тел.: (3467) 326605

РАЗРЕШЕНИЕ на строительство

№ гп86310000 - 13 владен № гп86310000 - 38 от 07.04.2008

Администрация города Сургута

Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

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

«Жилые дома (корпуса) по ГП №66, 7, 8, 9» (информация о кадастровом объекте капитального строительства и территории с ограниченной ответственностью, адресом, площадью, площадью участка, кадастровый номер земельного участка №:10:01:01:025:0020) Зем. уч. № 3-570178, кадастровый номер земельного участка №:10:01:01:025:0020

расположенного по адресу:

Тюменская область, ХМАО-Югра, город Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ

Срок действия настоящего разрешения - до «01» октября 2014 г.

Первый заместитель главы Администрации города

С.И. МАРКОВ (подпись)

2013 г. М.П.

Действие настоящего разрешения продлено до 01 октября 2013 г.

Заместитель главы Администрации города Сургута

А.Л. Иванов (подпись)

Добавительному верить: «Жилый дом №6» - 1 этап строительства; «Жилый дом №7» - 2 этап строительства; «Жилый дом №8» - 3 этап строительства; «Жилый дом №9» - 4 этап строительства.

Заместитель главы Администрации города Сургута

А.Л. Иванов (подпись)

2013 г. М.П.

привлекательного предложения в срок.

4. Цена Договора.

4.1. Стоимость Объекта долевого строительства по Договору определяется величиной балансовой стоимости 1 (Одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства, увеличенной в размере 50 000 (Пятидесять тысяч рублей) 00 копеек, и ориентировочной общей площадью Объекта долевого строительства, определенной по данным проектной документацией. Доля в размере 3 027,08 (Три тысячи двести, семь целых восемь десятых) кв.м. и площадью строительства все Объекты долевого строительства составляет 151 354 000,00 рублей (Сто пятьдесят один миллион триста пятьдесят четыре тысячи рублей) 00 копеек – ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства.

4.2. Ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства определяется исходя из установленной в п. 4.1. Дохода фиксированной стоимости 1 (Одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства на основании данных о такой общей площади, содержащихся в кадастровой карте Объекта долевого строительства, подготовленной уполномоченным в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющим полномочия органа государственного управления в сфере строительства, в том числе строительства, доверенного Уполномоченному делового строительства по акту приема-передачи.

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

- для квартир - общей площадью включает в себя площадь лоджий (балконов) и площадь террас/лоджий; Ориентационная площадь будет определена на основании данных кадастровой инженерной и обмера зарегистрированного Дома, после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

4.4. И стоимость Объекта долевого строительства включены расходы на строительство Дома, возмужание застройщика по строительству Дома, расходы на технический надзор/проектирование Объекта долевого строительства, а также все суммы налогов и сборов, подлежащих уплате застройщиком в связи со строительством Дома. Цена включительно метра фактически и не включает дополнительные включения в течение всего срока действия Договора.

4.5. Расходы на государственную регистрацию настоящего Договора на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства и застройщик в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.6. Расходы на содержание и обслуживание Объекта долевого строительства в том числе коммунальные расходы и общие имущества Дома до момента 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: до начала суммой в размере 151 354 000,00 рублей (Сто пятьдесят один миллион триста пятьдесят четыре тысячи рублей) 00 копеек – после регистрации Договора и срок до 20 июля 2014 года.

5.2. Ориентировочный расчет по Договору производится Участником долевого строительства исходя из ориентировочной стоимости Объекта долевого строительства, определенной в соответствии с п. 4.2. Договора, и текущих средств, установленных в 3.3.2. Договоре. При этом в случае если ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства:

- превышает ориентировочную стоимость Объекта долевого строительства - Участник долевого строительства обязан доплатить разницу между ориентировочной и ориентировочной стоимостью Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости;

- меньше ориентировочной стоимости Объекта долевого строительства - застройщик обязан вернуть излишне уплаченную сумму в виде разницы между ориентировочной и ориентировочной стоимостью Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости и соответствующего письменного требования об этом Участником долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства имеет право пролонгации всех платежей, указанных в настоящем разделе, аккредитованно и санировано.

5.4. Фиксированная стоимость Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства будет подтверждаться наличием платежных поручений с отразившейся датой исполнения.

3.2.7. Устранить неполадки в деле о дефакто недостроен Объекта долевого строительства и согласования в нем сроков и передать Объект долевого строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном в 3.2.6. Договоре;

3.2.8. Исполнить денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, подлежащие по договору купли-продажи – на строительство Объекта долевого строительства;

3.2.9. для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в Упрямление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханти-Мансийскому автономному округу-Югре (Иркутская область) заявление о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, подлежащий государственной регистрации на основании Договора;

3.2.10. получить за свой счет и представить Участнику долевого строительства техническую документацию по Квартире, подлежащую в соответствии с действующим законодательством РФ для оформления права собственности Участника долевого строительства;

При этом застройщик не принимает на себя ответственности 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. Уплата обязанности и расходы в полном объеме несет Участник долевого строительства;

3.2.11. после ввода Дома в эксплуатацию обеспечить заключение договора с государственным органом, осуществляющим регистрацию права общей долевой собственности на земельный участок, необходимый для строительства Дома;

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. направить собственными или привлеченными денежными средствами 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 документально оформленного акта о приемке-передаче Объекта долевого строительства, предоставить расчеты в соответствии с условиями акта о приемке-передаче в установленном Договором;

В случае отсутствия претензий в течение Объекта долевого строительства принять Объект долевого строительства, а если таковой акт приема-передачи Объекта долевого строительства застройщик не предоставит в разумный срок, застройщик имеет право потребовать от Участника долевого строительства возврата денежных средств, подлежащих к оплате по Договору, и возмещения убытков, понесенных им в результате неисполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору;

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

3.4. Участник долевого строительства обязуется:

3.4.1. В случае наличия претензий в течение Объекта долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства потребовать от застройщика составления дополнительного акта и доклада, в котором изложены несоответствия Объекта долевого строительства условиям Договора и иным требованиям, предусмотренным в 6.1. Договоре, и отказывая от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, до момента застройщиком оформленного передоверия, п. 3.2.7. Договора;

3.4.2. В случае отказа от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства при подписании застройщиком своего обязательства, предусмотренных в 3.2.7. Договора по своему выбору:

- безвозвратно удерживать денежные средства;
- возмещать сумму расходов на устранение неполадок;
- возмещать сумму расходов на устранение неполадок.

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 одновременно с момента подписания Договора и Участника долевого строительства за счет средств Участника долевого строительства в соответствии с условиями, предусмотренными в 3.2.9. и в 3.3.3. Договора, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и регистрацией права на недвижимое имущество и сдачи в него.

3.6. Приобретая право Участника долевого строительства по настоящему Договору, участник долевого строительства и участник государственной регистрации настоящего Договора считают исполненными и далее несут ответственность за строительство Дома, включая участие, принадлежащее застройщику на праве аренды и строительный Дом, включая участие Дома в строительстве и исполнении Закона. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома, необходимое для обслуживания дома, общего

11.5. Помимо выше указанных, сетей, указанных также Участником долевого строительства, в случае перевода участка Договор, осуществляется перерегистрация за счет средств Общества с ограниченной ответственностью «РЭДЭИ Деволюция».

11.6. Стороны обязуются в полном объеме, включая и других реализаторах Стороны обеспечить выполнения в течение трех рабочих дней исполнению обязательств друг другу.

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

11.8. Все уведомления, приложения и иные обращения между Сторонами по Договору направляются исключительно путем направления по адресу указанной почтой или по электронной почте.

11.9. Стороны обязуются осуществлять все действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, включая в том числе, действия для государственной регистрации Договора в органах государственной регистрации в порядке, установленном законодательством РФ.

11.10. Настоящий Договор составлен в 3х (трех) экземплярах, включая все приложения к нему, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для Стороны, указанного отсюда Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Ямалу. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Алексиандрин 6-10»
 Юридический адрес: 628002, Тюменская область, ХМАО-Югра,
 г. Ханты-Мансийск, пер. Жиряковск, д.1
 Почтовый адрес: 628002, Тюменская область, ХМАО-Югра,
 г. Ханты-Мансийск, пер. Жиряковск, д.1
 ИНН 2602010062 (ИНН/ОГРН)
 ОГРН 1122601001306 от 17.09.2012 г.
 в/директора Стороны Ольга СГ РФ г. Тюмень
 к/с 30101810100000000031, ОИД 047102651
 ИНН 77070003892, ОГРН 501052001
 ОГРН 1122601001306 от 17.09.2012 г.

Участник долевого строительства

ООО «РЕГИОН Деволупмент Д.У. ЭПИФ неоплаченный «Первокурсник Югра»
 Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Щаболова, д. 10, корп. 2,
 Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Щаболова, д. 10, корп. 2;
 к/с 30101810100000157907 в ГТН (ООАО) г. Москва,
 ОИД 044523821,
 ИНН/ОГРН 7708227080/775001001.

13. Исполнил Сторон:

Застройщик

О.А.М. Дворов
 и.д.директор

Участник долевого строительства:

Е. В. Парфенова

**Приложение №1
 к ДОГОВОРУ С-39/6-1/1
 учета в долином строительстве
 жилого гаражного дома
 от «28» апреля 2014г.**

Перечень Объектов долевого строительства

№ документа	№ этажа	Кв. м по плану	Жилая площадь, кв. м	Общая площадь, кв. м	Процент площади, посещаемой, %	Средняя площадь, кв. м	Средняя цена, руб./кв. м	Средняя стоимость, руб.	
6	9	3	1	34.39	46,17	7,26	53,53	50000	2676500
6	2	3	2	82,45	77,85	7,26	85,11	50000	4255500
6	3	3	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3531500
6	4	3	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50000	5207500
6	5	3	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	5199000
6	6	3	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3531500
6	7	3	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4255500
6	8	3	1	34,39	46,17	7,26	53,53	50000	2676500
6	17	5	1	14,39	46,17	7,26	53,53	50000	2676500
6	18	5	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4255500
6	19	5	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3531500
6	20	5	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50000	5207500
6	21	5	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	5199000
6	22	5	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3531500
6	23	5	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4255500
6	24	5	1	34,39	46,17	7,26	53,53	50000	2676500
6	44	8	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50000	5207500
6	45	8	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	5199000
6	49	1	1	34,39	46,17	7,26	53,53	50000	2676500
6	50	9	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4255500
6	51	9	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3531500
6	52	9	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50000	5207500
6	53	9	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	5199000
6	54	9	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3531500
6	55	9	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4255500
6	56	9	3	34,39	46,17	7,26	53,53	50000	2676500
6	65	11	1	14,39	46,17	7,26	53,53	50000	2676500
6	66	11	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4255500
6	67	11	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3531500
6	68	11	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50000	5207500
6	69	11	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	5199000
6	70	11	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3531500
6	71	11	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4255500
6	72	11	1	34,39	46,17	7,26	53,53	50000	2676500
6	92	14	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50000	5207500
6	93	14	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	5199000

И.И.Иванов

Приложение № 2
к ДОГОВОРУ С-30/6-1/1
участия в долевом строительстве
многосемейного дома
от «28» января 2014г.

Технические характеристики и перечень выполняемых работ по объектам долевого строительства

- **Перечень мероприятий по отделке (благоустройству) дома** входов, помещений консьержа:
- Монтаж лифта;
- Удаление воды, грязи, электрический свет.
- Перечень мероприятий по отделке (благоустройству) лоджии и лоджии**
- Перечень мероприятий по отделке (благоустройству) лоджии и лоджии**
- Стены перегородки капитальные - железобетонные, чистый бетон;
- Стены перегородки капитальные - железобетонные, чистый бетон, кирпич;
- Перегородки перегородки - кирпичные и блочные (в зависимости от планировки);
- Штукатурка - железобетонные;
- Полы без выравнивания и лаг (затирочный);
- Стены капитальные без выравнивания:
- перегородки - штукатурно-финишное покрытие - акриловый раствор;
- на железобетонных - штукатурно-финишное гипсоволокнистый раствор;
- железобетонные - без штукатурки;
- Перегородки перегородки без выравнивания;
- перегородки - штукатурно-финишное покрытие-акриловый раствор;
- на железобетонных - штукатурно-финишное гипсоволокнистый раствор;
- Полы - черновые-бетонные стяжки;
- Основные входы:
- входные - железобетонные с тройной остеклением (без устройства подоконной доски) - остекление в балконе - акриловым покрытием, закаленное стекло;
- Входная дверь в квартиру - ДУ 21-11 металл-панель;
- Ступи и ригельная система окна пластик - алюминиевые профили;
- Система дренажного отвода: Стены - стекло, трубы, дренажи - металлокерамические трубы;
- Радиаторы стальные - литейные;
- Счетчик:
- - ГВС, ХВС, электрический, электросчетчики;
- Подогреватель воды - пластмассовый;
- Система водоотвода, табельного присоединения до дома;
- Оборудование электротехники - медная кабель ВВГ;





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

Дата

№

475 -07

Номер свидетельства

**Настоящим подтверждается, что
Илюхин Валерий Иванович**

Паспорт 46 05 №159559. Отделом ^{Ф.И.О. гражданина} 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.

Имя, фамилия, отчество, дата рождения, 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 учетной карточке лица



Петровская Е.В.

Москва



ПОЛИС № 0991R/776/91134/6



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и 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 иски 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.

П О Л И С № 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 повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Полиса страхования:

Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

По настоящему Полису страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования.

Страховщик: /Кожемякин А.А./
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь: /Луценко Роман Сергеевич/



Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 13 октября 2016 г.

Исп.: Полис № 0991R/776/90052/6

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью

203 (Двести три) страницы.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

