Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКо-Ю/21-02

от 23 июня 2021 года

Оценка справедливой стоимости имущественных прав на жилые помещения, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв. м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39

Заказчик:	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»
Исполнитель:	ООО «Центр оценки инвестиций»
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	23 июня 2021 г.
Дата составления отчета:	23 июня 2021 г.

г. Королёв МО, 2021 г.

Сопроводительное письмо

Стр.

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 9
1.1. Задание на оценку 9
1.2. Применяемые стандарты оценки 12
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения 14
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке 14
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствие со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 15
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах 15
1.7. Основные факты и выводы 15
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки 21
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки 22
1.10. Методология определения справедливой стоимости 22
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 25
2.1. Общие положения 25
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки 25
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки 28
2.4. Описание текущего использования объектов оценки 40
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся объектам оценки 40
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 41
3.1. Общие положения 41
3.2. Анализ рынка недвижимости 41
3.2.1. Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки на рынок 41
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты 65
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений 67
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены 71
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости 81
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 82
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ 83
5.1. Общие положения 83
5.2. Общие понятия оценки 83
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости 83
5.4. Согласование результатов оценки 89
5.5. Выбор подходов и методов оценки 89
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 91
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом 91
6.1.1. Общие положения 91
6.1.2. Расчет стоимости объектов оценки методом корректировок 91
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом 258
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом 258
6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки 258
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ 262
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ 265
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 266
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА 297

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

«23» июня 2021 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 2 к Договору № УКо-Ю21/01 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «10» марта 2021 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости:

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

№ 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	2	2	2	62,38	10,6	72,98
2	7	2	2	62,38	10,6	72,98
3	90	13	2	62,38	10,6	72,98
4	98	14	2	62,38	10,6	72,98
5	111	15	2	62,38	10,6	72,98
6	114	16	2	62,38	10,6	72,98
7	119	16	2	62,38	10,6	72,98
8	122	17	2	62,38	10,6	72,98
9	141	19	1	46,78	8,63	55,41
10	151	20	2	62,38	10,6	72,98

- имущественных прав из Договора № С-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на жилые помещения, общей проектной площадью 8 019,48 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, в составе:

№ 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	1	2	3	101,17	3,78	104,95
2	3	2	2	77,87	8,34	86,21
3	4	2	1	46,78	8,63	55,41
4	5	2	1	46,78	8,63	55,41
5	6	2	2	78,34	8,34	86,68
6	8	2	3	101,05	3,78	104,83
7	9	3	3	101,17	3,78	104,95
8	10	3	2	62,38	10,6	72,98
9	11	3	2	77,87	8,34	86,21
10	12	3	1	46,78	8,63	55,41
11	13	3	1	46,78	8,63	55,41
12	14	3	2	78,34	8,34	86,68
13	15	3	2	62,38	10,6	72,98
14	16	3	3	101,05	3,78	104,83
15	17	4	3	101,17	3,78	104,95
16	18	4	2	62,38	10,6	72,98
17	19	4	2	77,87	8,34	86,21
18	20	4	1	46,78	8,63	55,41
19	21	4	1	46,78	8,63	55,41
20	22	4	2	78,34	8,34	86,68
21	23	4	2	62,38	10,6	72,98
22	24	4	3	101,05	3,78	104,83
23	25	5	3	101,17	3,78	104,95

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м
24	26	5	2	62,38	10,6	72,98
25	27	5	2	77,87	8,34	86,21
26	28	5	1	46,78	8,63	55,41
27	29	5	1	46,78	8,63	55,41
28	30	5	2	78,34	8,34	86,68
29	31	5	2	62,38	10,6	72,98
30	32	5	3	101,05	3,78	104,83
31	33	6	3	101,17	3,78	104,95
32	34	6	2	62,38	10,6	72,98
33	35	6	2	77,87	8,34	86,21
34	36	6	1	46,78	8,63	55,41
35	37	6	1	46,78	8,63	55,41
36	38	6	2	78,34	8,34	86,68
37	39	6	2	62,38	10,6	72,98
38	40	6	3	101,05	3,78	104,83
39	41	7	3	101,17	3,78	104,95
40	42	7	2	62,38	10,6	72,98
41	43	7	2	77,87	8,34	86,21
42	44	7	1	46,78	8,63	55,41
43	45	7	1	46,78	8,63	55,41
44	46	7	2	78,34	8,34	86,68
45	47	7	2	62,38	10,6	72,98
46	48	7	3	101,05	3,78	104,83
47	49	8	3	101,17	3,78	104,95
48	50	8	2	62,38	10,6	72,98
49	51	8	2	77,87	8,34	86,21
50	53	8	1	46,78	8,63	55,41
51	54	8	2	78,34	8,34	86,68
52	55	8	2	62,38	10,6	72,98
53	57	9	3	101,17	3,78	104,95
54	58	9	2	62,38	10,6	72,98
55	59	9	2	77,87	8,34	86,21
56	62	9	2	78,34	8,34	86,68
57	64	9	3	101,05	3,78	104,83
58	65	10	3	101,17	3,78	104,95
59	66	10	2	62,38	10,6	72,98
60	67	10	2	77,87	8,34	86,21
61	70	10	2	78,34	8,34	86,68
62	71	10	2	62,38	10,6	72,98
63	72	10	3	101,05	3,78	104,83
64	75	11	2	77,87	8,34	86,21
65	76	11	1	46,78	8,63	55,41
66	79	11	2	62,38	10,6	72,98
67	80	11	3	101,05	3,78	104,83
68	83	12	2	77,87	8,34	86,21
69	84	12	1	46,78	8,63	55,41
70	89	13	3	101,17	3,78	104,95
71	93	13	1	46,78	8,63	55,41
72	96	13	3	101,05	3,78	104,83
73	97	14	3	101,17	3,78	104,95
74	100	14	1	46,78	8,63	55,41
75	102	14	2	78,34	8,34	86,68
76	105	15	3	101,17	3,78	104,95
77	106	15	2	62,38	10,6	72,98
78	107	15	2	77,87	8,34	86,21
79	108	15	1	46,78	8,63	55,41

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м
80	109	15	1	46,78	8,63	55,41
81	110	15	2	78,34	8,34	86,68
82	112	15	3	101,05	3,78	104,83
83	113	16	3	101,17	3,78	104,95
84	115	16	2	77,87	8,34	86,21
85	116	16	1	46,78	8,63	55,41
86	117	16	1	46,78	8,63	55,41
87	118	16	2	78,34	8,34	86,68
88	120	16	3	101,05	3,78	104,83
89	121	17	3	101,17	3,78	104,95
90	123	17	2	77,87	8,34	86,21
91	124	17	1	46,78	8,63	55,41
92	125	17	1	46,78	8,63	55,41
93	126	17	2	78,34	8,34	86,68
94	127	17	2	62,38	10,6	72,98
95	128	17	3	101,05	3,78	104,83
96	129	18	3	101,17	3,78	104,95
97	130	18	2	62,38	10,6	72,98
98	131	18	2	77,87	8,34	86,21
99	132	18	1	46,78	8,63	55,41
100	133	18	1	46,78	8,63	55,41
101	134	18	2	78,34	8,34	86,68
102	135	18	2	62,38	10,6	72,98
103	136	18	3	101,05	3,78	104,83
104	137	19	3	101,17	3,78	104,95
105	138	19	2	62,38	10,6	72,98
106	142	19	2	78,34	8,34	86,68
107	143	19	2	62,38	10,6	72,98
108	144	19	3	101,05	3,78	104,83

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 застрахована ООО «Абсолют страхование». Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Оценка произведена по состоянию на 23 июня 2021 г.

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

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

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

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

35 931 258

(Тридцать пять миллионов девятьсот тридцать одна тысяча двести пятьдесят восемь)

рублей,

в том числе:

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	2	2	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
2	7	2	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
3	90	13	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
4	98	14	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
5	111	15	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
6	114	16	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
7	119	16	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
8	122	17	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
9	141	19	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
10	151	20	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596

. Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав из Договора № С-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на жилые помещения, общей проектной площадью 8 019,48 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

436 033 157

(Четыреста тридцать шесть миллионов тридцать три тысячи сто пятьдесят семь)

рублей,

в том числе:

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв.м	Площадь балконов (лоджий), кв.м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв.м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	1	2	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
2	3	2	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
3	4	2	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
4	5	2	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
5	6	2	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
6	8	2	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
7	9	3	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
8	10	3	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
9	11	3	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
10	12	3	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
11	13	3	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
12	14	3	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
13	15	3	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
14	16	3	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
15	17	4	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
16	18	4	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв.м	Площадь балконов (лоджий), кв.м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв.м	Итоговая величина стоимости, руб.
17	19	4	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
18	20	4	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
19	21	4	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
20	22	4	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
21	23	4	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
22	24	4	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
23	25	5	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
24	26	5	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
25	27	5	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
26	28	5	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
27	29	5	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
28	30	5	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
29	31	5	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
30	32	5	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
31	33	6	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
32	34	6	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
33	35	6	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
34	36	6	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
35	37	6	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
36	38	6	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
37	39	6	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
38	40	6	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
39	41	7	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
40	42	7	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
41	43	7	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
42	44	7	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
43	45	7	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
44	46	7	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
45	47	7	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
46	48	7	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
47	49	8	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
48	50	8	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
49	51	8	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
50	53	8	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
51	54	8	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
52	55	8	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
53	57	9	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
54	58	9	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
55	59	9	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
56	62	9	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
57	64	9	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
58	65	10	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
59	66	10	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
60	67	10	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
61	70	10	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
62	71	10	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
63	72	10	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
64	75	11	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
65	76	11	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
66	79	11	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
67	80	11	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
68	83	12	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
69	84	12	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв.м	Площадь балконов (лоджий), кв.м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв.м	Итоговая величина стоимости, руб.
70	89	13	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
71	93	13	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
72	96	13	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
73	97	14	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
74	100	14	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
75	102	14	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
76	105	15	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
77	106	15	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
78	107	15	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
79	108	15	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
80	109	15	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
81	110	15	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
82	112	15	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
83	113	16	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
84	115	16	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
85	116	16	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
86	117	16	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
87	118	16	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
88	120	16	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
89	121	17	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
90	123	17	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
91	124	17	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
92	125	17	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
93	126	17	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
94	127	17	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
95	128	17	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
96	129	18	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
97	130	18	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
98	131	18	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
99	132	18	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
100	133	18	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
101	134	18	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
102	135	18	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
103	136	18	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
104	137	19	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
105	138	19	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
106	142	19	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
107	143	19	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
108	144	19	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942

Примечание: стоимости объектов оценки указаны без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствие 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 № 2 к Договору № УКо-Ю21/01 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г.

1. Объект оценки (точное описание, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)).

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

№ 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	2	2	2	62,38	10,6	72,98
2	7	2	2	62,38	10,6	72,98
3	90	13	2	62,38	10,6	72,98
4	98	14	2	62,38	10,6	72,98
5	111	15	2	62,38	10,6	72,98
6	114	16	2	62,38	10,6	72,98
7	119	16	2	62,38	10,6	72,98
8	122	17	2	62,38	10,6	72,98
9	141	19	1	46,78	8,63	55,41
10	151	20	2	62,38	10,6	72,98

- имущественные права из Договора № С-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на жилые помещения, общей проектной площадью 8 019,48 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, в составе:

№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м
1	2	3	101,17	3,78	104,95
3	2	2	77,87	8,34	86,21
4	2	1	46,78	8,63	55,41
5	2	1	46,78	8,63	55,41
6	2	2	78,34	8,34	86,68
8	2	3	101,05	3,78	104,83
9	3	3	101,17	3,78	104,95
10	3	2	62,38	10,6	72,98
11	3	2	77,87	8,34	86,21
12	3	1	46,78	8,63	55,41
13	3	1	46,78	8,63	55,41
14	3	2	78,34	8,34	86,68
15	3	2	62,38	10,6	72,98
16	3	3	101,05	3,78	104,83
17	4	3	101,17	3,78	104,95
18	4	2	62,38	10,6	72,98
19	4	2	77,87	8,34	86,21
20	4	1	46,78	8,63	55,41
21	4	1	46,78	8,63	55,41
22	4	2	78,34	8,34	86,68
23	4	2	62,38	10,6	72,98

№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м
24	4	3	101,05	3,78	104,83
25	5	3	101,17	3,78	104,95
26	5	2	62,38	10,6	72,98
27	5	2	77,87	8,34	86,21
28	5	1	46,78	8,63	55,41
29	5	1	46,78	8,63	55,41
30	5	2	78,34	8,34	86,68
31	5	2	62,38	10,6	72,98
32	5	3	101,05	3,78	104,83
33	6	3	101,17	3,78	104,95
34	6	2	62,38	10,6	72,98
35	6	2	77,87	8,34	86,21
36	6	1	46,78	8,63	55,41
37	6	1	46,78	8,63	55,41
38	6	2	78,34	8,34	86,68
39	6	2	62,38	10,6	72,98
40	6	3	101,05	3,78	104,83
41	7	3	101,17	3,78	104,95
42	7	2	62,38	10,6	72,98
43	7	2	77,87	8,34	86,21
44	7	1	46,78	8,63	55,41
45	7	1	46,78	8,63	55,41
46	7	2	78,34	8,34	86,68
47	7	2	62,38	10,6	72,98
48	7	3	101,05	3,78	104,83
49	8	3	101,17	3,78	104,95
50	8	2	62,38	10,6	72,98
51	8	2	77,87	8,34	86,21
53	8	1	46,78	8,63	55,41
54	8	2	78,34	8,34	86,68
55	8	2	62,38	10,6	72,98
57	9	3	101,17	3,78	104,95
58	9	2	62,38	10,6	72,98
59	9	2	77,87	8,34	86,21
62	9	2	78,34	8,34	86,68
64	9	3	101,05	3,78	104,83
65	10	3	101,17	3,78	104,95
66	10	2	62,38	10,6	72,98
67	10	2	77,87	8,34	86,21
70	10	2	78,34	8,34	86,68
71	10	2	62,38	10,6	72,98
72	10	3	101,05	3,78	104,83
75	11	2	77,87	8,34	86,21
76	11	1	46,78	8,63	55,41
79	11	2	62,38	10,6	72,98
80	11	3	101,05	3,78	104,83
83	12	2	77,87	8,34	86,21
84	12	1	46,78	8,63	55,41
89	13	3	101,17	3,78	104,95
93	13	1	46,78	8,63	55,41
96	13	3	101,05	3,78	104,83
97	14	3	101,17	3,78	104,95
100	14	1	46,78	8,63	55,41
102	14	2	78,34	8,34	86,68

№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м
105	15	3	101,17	3,78	104,95
106	15	2	62,38	10,6	72,98
107	15	2	77,87	8,34	86,21
108	15	1	46,78	8,63	55,41
109	15	1	46,78	8,63	55,41
110	15	2	78,34	8,34	86,68
112	15	3	101,05	3,78	104,83
113	16	3	101,17	3,78	104,95
115	16	2	77,87	8,34	86,21
116	16	1	46,78	8,63	55,41
117	16	1	46,78	8,63	55,41
118	16	2	78,34	8,34	86,68
120	16	3	101,05	3,78	104,83
121	17	3	101,17	3,78	104,95
123	17	2	77,87	8,34	86,21
124	17	1	46,78	8,63	55,41
125	17	1	46,78	8,63	55,41
126	17	2	78,34	8,34	86,68
127	17	2	62,38	10,6	72,98
128	17	3	101,05	3,78	104,83
129	18	3	101,17	3,78	104,95
130	18	2	62,38	10,6	72,98
131	18	2	77,87	8,34	86,21
132	18	1	46,78	8,63	55,41
133	18	1	46,78	8,63	55,41
134	18	2	78,34	8,34	86,68
135	18	2	62,38	10,6	72,98
136	18	3	101,05	3,78	104,83
137	19	3	101,17	3,78	104,95
138	19	2	62,38	10,6	72,98
142	19	2	78,34	8,34	86,68
143	19	2	62,38	10,6	72,98
144	19	3	101,05	3,78	104,83

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 указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Проектной декларации от «10» июля 2013 года;
- копии Изменений от «02» ноября 2016 года к Проектной декларации от «10» июля 2013 года;
- копии договора уступки права требования от «17» апреля 2018 г. к Договору № СО-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «20» апреля 2016 г.
- копии Договора № СО-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «20» апреля 2016 г.;
- копии Договора № С-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «20» апреля 2016 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 «Югра».

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

5. Цель оценки - определение справедливой стоимости объектов оценки, для целей составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений.

6. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов.

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 ***23.06.2021 г.***

10. Срок проведения оценки. Не позднее ***23.06.2021 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 № УКо-Ю21/01 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «10» марта 2021 г.;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете;
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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.

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

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

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития

России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

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

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

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

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 «Югра»
Место нахождения	119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3
Почтовый адрес	119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746237147
Дата присвоения ОГРН	30 марта 2010 года

Сведения об оценщике	
Общие сведения об Оценщике	**Маслова Антонина Викторовна** - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО». Номер свидетельства 3322-20 от 27.03.2020 г., регистрационный номер 2121. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 405047 Государственного университета по землеустройству, г. Москва, от 19.10.2010 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №018719-1 от 22 марта 2021 г., срок действия квалаттестата до 22.03.2024 г. Стаж работы оценщиком с 15 сентября 2009 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. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	79265920249@yandex.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 200005-035-000171, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 30.11.2020 г. Срок действия

Сведения об оценщике	
	договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр.1, 4-й этаж
Саморегулируемая организация оценщиков	**Маслова Антонина Викторовна** НП «АРМО» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Страхование гражданской ответственности	**Маслова Антонина Викторовна** Полис страхования ответственности оценщика № 022-073-005659/20, выдан 15.07.2020 г. ООО «Абсолют страхование», срок действия с 23.08.2020 г. по 22.08.2021 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения	
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 2 к Договору № УКо-Ю21/01 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г.
Дата составления отчета	23 июня 2021 года
Порядковый номер отчета	УКо-Ю/21-02

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	
Имущественные права из Договора № СО-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на жилые помещения, общей проектной площадью 608,20 кв. м	
Вид объектов оценки	Права требования (имущественные права).
Реквизиты Договора участия в долевом строительстве	Договор № СО-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.04.2016 г.
Реквизиты Договора уступки права требования	Договор уступки права требования к договору № СО-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.04.2016 г. от 17 апреля 2018 г.
Стороны договора участия в долевом строительстве	Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10».

	Участник долевого строительства – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Проектный». Новый участник долевого строительства – Акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра».
Объект, возводимый застройщиком	Многоквартирный дом (далее – Дом) – 23-этажный односекционный многоквартирный жилой дом, строительный номер 7 (семь), со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39.
Объекты долевого строительства по договору	Жилые помещения, общей проектной площадью 608,20 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, в составе:

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

Имущественные права из Договора № С-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на жилые помещения, общей проектной площадью 8 019,48 кв.м

Вид объектов оценки	Права требования (имущественные права)
Реквизиты договора участия в долевом строительстве	Договор № С-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома.
Стороны договора участия в долевом строительстве	Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10». Участник долевого строительства – Акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра».
Объект, возводимый застройщиком	Многоквартирный дом (далее – Дом) – 23-этажный односекционный многоквартирный жилой дом, строительный номер 7 (семь), со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39.
Объекты долевого строительства по договору	Жилые помещения, общей проектной площадью 8 019,48 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, в составе:

№ 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	1	2	3	101,17	3,78	104,95
2	3	2	2	77,87	8,34	86,21
3	4	2	1	46,78	8,63	55,41

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м
4	5	2	1	46,78	8,63	55,41
5	6	2	2	78,34	8,34	86,68
6	8	2	3	101,05	3,78	104,83
7	9	3	3	101,17	3,78	104,95
8	10	3	2	62,38	10,6	72,98
9	11	3	2	77,87	8,34	86,21
10	12	3	1	46,78	8,63	55,41
11	13	3	1	46,78	8,63	55,41
12	14	3	2	78,34	8,34	86,68
13	15	3	2	62,38	10,6	72,98
14	16	3	3	101,05	3,78	104,83
15	17	4	3	101,17	3,78	104,95
16	18	4	2	62,38	10,6	72,98
17	19	4	2	77,87	8,34	86,21
18	20	4	1	46,78	8,63	55,41
19	21	4	1	46,78	8,63	55,41
20	22	4	2	78,34	8,34	86,68
21	23	4	2	62,38	10,6	72,98
22	24	4	3	101,05	3,78	104,83
23	25	5	3	101,17	3,78	104,95
24	26	5	2	62,38	10,6	72,98
25	27	5	2	77,87	8,34	86,21
26	28	5	1	46,78	8,63	55,41
27	29	5	1	46,78	8,63	55,41
28	30	5	2	78,34	8,34	86,68
29	31	5	2	62,38	10,6	72,98
30	32	5	3	101,05	3,78	104,83
31	33	6	3	101,17	3,78	104,95
32	34	6	2	62,38	10,6	72,98
33	35	6	2	77,87	8,34	86,21
34	36	6	1	46,78	8,63	55,41
35	37	6	1	46,78	8,63	55,41
36	38	6	2	78,34	8,34	86,68
37	39	6	2	62,38	10,6	72,98
38	40	6	3	101,05	3,78	104,83
39	41	7	3	101,17	3,78	104,95
40	42	7	2	62,38	10,6	72,98
41	43	7	2	77,87	8,34	86,21
42	44	7	1	46,78	8,63	55,41
43	45	7	1	46,78	8,63	55,41
44	46	7	2	78,34	8,34	86,68
45	47	7	2	62,38	10,6	72,98
46	48	7	3	101,05	3,78	104,83
47	49	8	3	101,17	3,78	104,95
48	50	8	2	62,38	10,6	72,98
49	51	8	2	77,87	8,34	86,21
50	53	8	1	46,78	8,63	55,41
51	54	8	2	78,34	8,34	86,68
52	55	8	2	62,38	10,6	72,98
53	57	9	3	101,17	3,78	104,95
54	58	9	2	62,38	10,6	72,98
55	59	9	2	77,87	8,34	86,21
56	62	9	2	78,34	8,34	86,68
57	64	9	3	101,05	3,78	104,83

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м
58	65	10	3	101,17	3,78	104,95
59	66	10	2	62,38	10,6	72,98
60	67	10	2	77,87	8,34	86,21
61	70	10	2	78,34	8,34	86,68
62	71	10	2	62,38	10,6	72,98
63	72	10	3	101,05	3,78	104,83
64	75	11	2	77,87	8,34	86,21
65	76	11	1	46,78	8,63	55,41
66	79	11	2	62,38	10,6	72,98
67	80	11	3	101,05	3,78	104,83
68	83	12	2	77,87	8,34	86,21
69	84	12	1	46,78	8,63	55,41
70	89	13	3	101,17	3,78	104,95
71	93	13	1	46,78	8,63	55,41
72	96	13	3	101,05	3,78	104,83
73	97	14	3	101,17	3,78	104,95
74	100	14	1	46,78	8,63	55,41
75	102	14	2	78,34	8,34	86,68
76	105	15	3	101,17	3,78	104,95
77	106	15	2	62,38	10,6	72,98
78	107	15	2	77,87	8,34	86,21
79	108	15	1	46,78	8,63	55,41
80	109	15	1	46,78	8,63	55,41
81	110	15	2	78,34	8,34	86,68
82	112	15	3	101,05	3,78	104,83
83	113	16	3	101,17	3,78	104,95
84	115	16	2	77,87	8,34	86,21
85	116	16	1	46,78	8,63	55,41
86	117	16	1	46,78	8,63	55,41
87	118	16	2	78,34	8,34	86,68
88	120	16	3	101,05	3,78	104,83
89	121	17	3	101,17	3,78	104,95
90	123	17	2	77,87	8,34	86,21
91	124	17	1	46,78	8,63	55,41
92	125	17	1	46,78	8,63	55,41
93	126	17	2	78,34	8,34	86,68
94	127	17	2	62,38	10,6	72,98
95	128	17	3	101,05	3,78	104,83
96	129	18	3	101,17	3,78	104,95
97	130	18	2	62,38	10,6	72,98
98	131	18	2	77,87	8,34	86,21
99	132	18	1	46,78	8,63	55,41
100	133	18	1	46,78	8,63	55,41
101	134	18	2	78,34	8,34	86,68
102	135	18	2	62,38	10,6	72,98
103	136	18	3	101,05	3,78	104,83
104	137	19	3	101,17	3,78	104,95
105	138	19	2	62,38	10,6	72,98
106	142	19	2	78,34	8,34	86,68
107	143	19	2	62,38	10,6	72,98
108	144	19	3	101,05	3,78	104,83

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость**, руб.
Имущественные права из Договора № СО-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на жилые помещения, общей проектной площадью 608,20 кв. м				
2	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
7	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
90	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
98	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
111	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
114	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
119	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
122	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
141	не использовался	2 958 894	не использовался	2 958 894
151	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
Итого				**35 931 258**

№ квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
Имущественные права из Договора № С-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на жилые помещения, общей проектной площадью 8 019,48 кв.м				
1	не использовался	4 974 630	не использовался	4 974 630
3	не использовался	4 232 911	не использовался	4 232 911
4	не использовался	2 958 894	не использовался	2 958 894
5	не использовался	2 958 894	не использовался	2 958 894
6	не использовался	4 255 988	не использовался	4 255 988
8	не использовался	4 968 942	не использовался	4 968 942
9	не использовался	4 974 630	не использовался	4 974 630
10	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
11	не использовался	4 232 911	не использовался	4 232 911
12	не использовался	2 958 894	не использовался	2 958 894
13	не использовался	2 958 894	не использовался	2 958 894
14	не использовался	4 255 988	не использовался	4 255 988
15	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
16	не использовался	4 968 942	не использовался	4 968 942
17	не использовался	4 974 630	не использовался	4 974 630
18	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
19	не использовался	4 232 911	не использовался	4 232 911
20	не использовался	2 958 894	не использовался	2 958 894
21	не использовался	2 958 894	не использовался	2 958 894
22	не использовался	4 255 988	не использовался	4 255 988
23	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
24	не использовался	4 968 942	не использовался	4 968 942
25	не использовался	4 974 630	не использовался	4 974 630
26	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
27	не использовался	4 232 911	не использовался	4 232 911
28	не использовался	2 958 894	не использовался	2 958 894
29	не использовался	2 958 894	не использовался	2 958 894
30	не использовался	4 255 988	не использовался	4 255 988
31	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
32	не использовался	4 968 942	не использовался	4 968 942
33	не использовался	4 974 630	не использовался	4 974 630
34	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
35	не использовался	4 232 911	не использовался	4 232 911

№ квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
36	не использовался	2 958 894	не использовался	2 958 894
37	не использовался	2 958 894	не использовался	2 958 894
38	не использовался	4 255 988	не использовался	4 255 988
39	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
40	не использовался	4 968 942	не использовался	4 968 942
41	не использовался	4 974 630	не использовался	4 974 630
42	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
43	не использовался	4 232 911	не использовался	4 232 911
44	не использовался	2 958 894	не использовался	2 958 894
45	не использовался	2 958 894	не использовался	2 958 894
46	не использовался	4 255 988	не использовался	4 255 988
47	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
48	не использовался	4 968 942	не использовался	4 968 942
49	не использовался	4 974 630	не использовался	4 974 630
50	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
51	не использовался	4 232 911	не использовался	4 232 911
53	не использовался	2 958 894	не использовался	2 958 894
54	не использовался	4 255 988	не использовался	4 255 988
55	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
57	не использовался	4 974 630	не использовался	4 974 630
58	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
59	не использовался	4 232 911	не использовался	4 232 911
62	не использовался	4 255 988	не использовался	4 255 988
64	не использовался	4 968 942	не использовался	4 968 942
65	не использовался	4 974 630	не использовался	4 974 630
66	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
67	не использовался	4 232 911	не использовался	4 232 911
70	не использовался	4 255 988	не использовался	4 255 988
71	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
72	не использовался	4 968 942	не использовался	4 968 942
75	не использовался	4 232 911	не использовался	4 232 911
76	не использовался	2 958 894	не использовался	2 958 894
79	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
80	не использовался	4 968 942	не использовался	4 968 942
83	не использовался	4 232 911	не использовался	4 232 911
84	не использовался	2 958 894	не использовался	2 958 894
89	не использовался	4 974 630	не использовался	4 974 630
93	не использовался	2 958 894	не использовался	2 958 894
96	не использовался	4 968 942	не использовался	4 968 942
97	не использовался	4 974 630	не использовался	4 974 630
100	не использовался	2 958 894	не использовался	2 958 894
102	не использовался	4 255 988	не использовался	4 255 988
105	не использовался	4 974 630	не использовался	4 974 630
106	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
107	не использовался	4 232 911	не использовался	4 232 911
108	не использовался	2 958 894	не использовался	2 958 894
109	не использовался	2 958 894	не использовался	2 958 894
110	не использовался	4 255 988	не использовался	4 255 988
112	не использовался	4 968 942	не использовался	4 968 942
113	не использовался	4 974 630	не использовался	4 974 630
115	не использовался	4 232 911	не использовался	4 232 911
116	не использовался	2 958 894	не использовался	2 958 894
117	не использовался	2 958 894	не использовался	2 958 894
118	не использовался	4 255 988	не использовался	4 255 988

№ квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
120	не использовался	4 968 942	не использовался	4 968 942
121	не использовался	4 974 630	не использовался	4 974 630
123	не использовался	4 232 911	не использовался	4 232 911
124	не использовался	2 958 894	не использовался	2 958 894
125	не использовался	2 958 894	не использовался	2 958 894
126	не использовался	4 255 988	не использовался	4 255 988
127	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
128	не использовался	4 968 942	не использовался	4 968 942
129	не использовался	4 974 630	не использовался	4 974 630
130	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
131	не использовался	4 232 911	не использовался	4 232 911
132	не использовался	2 958 894	не использовался	2 958 894
133	не использовался	2 958 894	не использовался	2 958 894
134	не использовался	4 255 988	не использовался	4 255 988
135	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
136	не использовался	4 968 942	не использовался	4 968 942
137	не использовался	4 974 630	не использовался	4 974 630
138	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
142	не использовался	4 255 988	не использовался	4 255 988
143	не использовался	3 663 596	не использовался	3 663 596
144	не использовался	4 968 942	не использовался	4 968 942
Итого				**436 033 157**

** - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»*
*** - Стоимости объектов оценки указаны без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствие 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
Договор уступки права требования к Договору № СО-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома	от 13.02.2018 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Договор уступки права требования к Договору № СО-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома	от 17.04.2018 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № СО-39/7-2016 от 20.04.2016 г.	№ 1 от 31.03.2019 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома	№ СО-39/7-2016 от 20.04.2016 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома	№ С-39/7-2016 от 20.04.2016 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/7-2016 от 20.04.2016 г.	№ 1 от 31.03.2019 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Проектная декларация «Жилые дома (корпуса) по ГП № 6,7,8,9» с изменениями	б/н от 10.07.2013 г.	копия (Находится в архиве оценщика)

Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
Проектная декларация «Жилые дома (корпуса) № 6, 7, 8, 9 и пристроенная автостоянка закрытого типа (стилобат) в составе проекта «Планировка микрорайона № 39. Комплексное освоение в целях жилищного строительства»	№ 86-000097 от 04.12.2018 г.	копия (Находится в архиве оценщика)

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 источников[1], 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.

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются:

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

№ 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	2	2	2	62,38	10,6	72,98
2	7	2	2	62,38	10,6	72,98
3	90	13	2	62,38	10,6	72,98
4	98	14	2	62,38	10,6	72,98
5	111	15	2	62,38	10,6	72,98
6	114	16	2	62,38	10,6	72,98
7	119	16	2	62,38	10,6	72,98
8	122	17	2	62,38	10,6	72,98
9	141	19	1	46,78	8,63	55,41
10	151	20	2	62,38	10,6	72,98

- имущественные права из Договора № С-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на жилые помещения, общей проектной площадью 8 019,48 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, в составе:

№ 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	1	2	3	101,17	3,78	104,95
2	3	2	2	77,87	8,34	86,21
3	4	2	1	46,78	8,63	55,41

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м
4	5	2	1	46,78	8,63	55,41
5	6	2	2	78,34	8,34	86,68
6	8	2	3	101,05	3,78	104,83
7	9	3	3	101,17	3,78	104,95
8	10	3	2	62,38	10,6	72,98
9	11	3	2	77,87	8,34	86,21
10	12	3	1	46,78	8,63	55,41
11	13	3	1	46,78	8,63	55,41
12	14	3	2	78,34	8,34	86,68
13	15	3	2	62,38	10,6	72,98
14	16	3	3	101,05	3,78	104,83
15	17	4	3	101,17	3,78	104,95
16	18	4	2	62,38	10,6	72,98
17	19	4	2	77,87	8,34	86,21
18	20	4	1	46,78	8,63	55,41
19	21	4	1	46,78	8,63	55,41
20	22	4	2	78,34	8,34	86,68
21	23	4	2	62,38	10,6	72,98
22	24	4	3	101,05	3,78	104,83
23	25	5	3	101,17	3,78	104,95
24	26	5	2	62,38	10,6	72,98
25	27	5	2	77,87	8,34	86,21
26	28	5	1	46,78	8,63	55,41
27	29	5	1	46,78	8,63	55,41
28	30	5	2	78,34	8,34	86,68
29	31	5	2	62,38	10,6	72,98
30	32	5	3	101,05	3,78	104,83
31	33	6	3	101,17	3,78	104,95
32	34	6	2	62,38	10,6	72,98
33	35	6	2	77,87	8,34	86,21
34	36	6	1	46,78	8,63	55,41
35	37	6	1	46,78	8,63	55,41
36	38	6	2	78,34	8,34	86,68
37	39	6	2	62,38	10,6	72,98
38	40	6	3	101,05	3,78	104,83
39	41	7	3	101,17	3,78	104,95
40	42	7	2	62,38	10,6	72,98
41	43	7	2	77,87	8,34	86,21
42	44	7	1	46,78	8,63	55,41
43	45	7	1	46,78	8,63	55,41
44	46	7	2	78,34	8,34	86,68
45	47	7	2	62,38	10,6	72,98
46	48	7	3	101,05	3,78	104,83
47	49	8	3	101,17	3,78	104,95
48	50	8	2	62,38	10,6	72,98
49	51	8	2	77,87	8,34	86,21
50	53	8	1	46,78	8,63	55,41
51	54	8	2	78,34	8,34	86,68
52	55	8	2	62,38	10,6	72,98
53	57	9	3	101,17	3,78	104,95
54	58	9	2	62,38	10,6	72,98
55	59	9	2	77,87	8,34	86,21
56	62	9	2	78,34	8,34	86,68
57	64	9	3	101,05	3,78	104,83
58	65	10	3	101,17	3,78	104,95
59	66	10	2	62,38	10,6	72,98

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м
60	67	10	2	77,87	8,34	86,21
61	70	10	2	78,34	8,34	86,68
62	71	10	2	62,38	10,6	72,98
63	72	10	3	101,05	3,78	104,83
64	75	11	2	77,87	8,34	86,21
65	76	11	1	46,78	8,63	55,41
66	79	11	2	62,38	10,6	72,98
67	80	11	3	101,05	3,78	104,83
68	83	12	2	77,87	8,34	86,21
69	84	12	1	46,78	8,63	55,41
70	89	13	3	101,17	3,78	104,95
71	93	13	1	46,78	8,63	55,41
72	96	13	3	101,05	3,78	104,83
73	97	14	3	101,17	3,78	104,95
74	100	14	1	46,78	8,63	55,41
75	102	14	2	78,34	8,34	86,68
76	105	15	3	101,17	3,78	104,95
77	106	15	2	62,38	10,6	72,98
78	107	15	2	77,87	8,34	86,21
79	108	15	1	46,78	8,63	55,41
80	109	15	1	46,78	8,63	55,41
81	110	15	2	78,34	8,34	86,68
82	112	15	3	101,05	3,78	104,83
83	113	16	3	101,17	3,78	104,95
84	115	16	2	77,87	8,34	86,21
85	116	16	1	46,78	8,63	55,41
86	117	16	1	46,78	8,63	55,41
87	118	16	2	78,34	8,34	86,68
88	120	16	3	101,05	3,78	104,83
89	121	17	3	101,17	3,78	104,95
90	123	17	2	77,87	8,34	86,21
91	124	17	1	46,78	8,63	55,41
92	125	17	1	46,78	8,63	55,41
93	126	17	2	78,34	8,34	86,68
94	127	17	2	62,38	10,6	72,98
95	128	17	3	101,05	3,78	104,83
96	129	18	3	101,17	3,78	104,95
97	130	18	2	62,38	10,6	72,98
98	131	18	2	77,87	8,34	86,21
99	132	18	1	46,78	8,63	55,41
100	133	18	1	46,78	8,63	55,41
101	134	18	2	78,34	8,34	86,68
102	135	18	2	62,38	10,6	72,98
103	136	18	3	101,05	3,78	104,83
104	137	19	3	101,17	3,78	104,95
105	138	19	2	62,38	10,6	72,98
106	142	19	2	78,34	8,34	86,68
107	143	19	2	62,38	10,6	72,98
108	144	19	3	101,05	3,78	104,83

Объекты оценки находятся в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

Срок сдачи жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, запланирован не позднее 3 квартала 2022 года (источник: дополнительные соглашения к договорам участия в долевом строительстве, представлены в Приложении 2 настоящего Отчета). По состоянию на дату оценки, иной информацией, касающейся изменения

сроков сдачи вышеуказанного строящегося жилого дома, Оценщик не располагает.

Имущественные права, связанные с объектами оценки.

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

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки Заказчиком не предоставлены.

Обременения, связанные с объектами оценки.

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки

Основные количественные и качественные характеристики объектов оценки возможно описать через количественные и качественные характеристики *объектов долевого строительства*, а 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. 2.

Таблица 2.

Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Разрешенный вид использования
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	квартира

Источник: 1. Анализ Оценщиком 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 – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 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. 3.

Таблица 3.

Данные об адресе объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Адрес объектов недвижимости, права на которые оцениваются
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7

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

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

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

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	3	3	387,2	43 890

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.
2. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.
3. https://maps.yandex.ru/

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

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

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

- характеристики класса качества дома (табл. 5);
- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, монолитный, 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 5.

Описание классов объектов жилой недвижимости

Наименование класса	Базовые объекты группы
1. Старый фонд, в том числе:	
Старый фонд	Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.
Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.	Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.
2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:	
Сталинки (полногабаритные квартиры)	Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы раздельные.
Хрущёвки	Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок.
Брежневки	Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, 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 г.г. 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.

Наименование класса	Базовые объекты группы
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 устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах - 2,7-2,8 м. Площадь - больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиру начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные - от 53 кв. м, трехкомнатные - от 65 кв. м. Площадь кухни - от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.
4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:	
Современное жилье бизнес класса	Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как под чистовую отделку, так и с ремонтом «под ключ».
Современное элитное жилье	Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м., двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных -от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами - это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.
Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры)	Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и манными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.
Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле	Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв.м, 5 и более комнат.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

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

Таблица 6.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижи-мости	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 недвижи-мости
2	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	2/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
7	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	2/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
90	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	13/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
98	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	14/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
111	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	15/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
114	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	16/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
119	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	16/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
122	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	17/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
141	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	19/23 (промежуточный)	1	46,78	55,41	требует ремонта	без отделки
151	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	20/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
1	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	2/23 (промежуточный)	3	101,17	104,95	требует ремонта	без отделки
3	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	2/23 (промежуточный)	2	77,87	86,21	требует ремонта	без отделки
4	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	2/23 (промежуточный)	1	46,78	55,41	требует ремонта	без отделки
5	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	2/23 (промежуточный)	1	46,78	55,41	требует ремонта	без отделки
6	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	2/23 (промежуточный)	2	78,34	86,68	требует ремонта	без отделки
8	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	2/23 (промежуточный)	3	101,05	104,83	требует ремонта	без отделки
9	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	3/23 (промежуточный)	3	101,17	104,95	требует ремонта	без отделки
10	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	3/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
11	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	3/23 (промежуточный)	2	77,87	86,21	требует ремонта	без отделки
12	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	3/23 (промежуточный)	1	46,78	55,41	требует ремонта	без отделки
13	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	3/23 (промежуточный)	1	46,78	55,41	требует ремонта	без отделки
14	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	3/23 (промежуточный)	2	78,34	86,68	требует ремонта	без отделки
15	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	3/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
16	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	3/23 (промежуточный)	3	101,05	104,83	требует ремонта	без отделки

Номер объекта недвижи-мости	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 недвижи-мости
17	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	4/23 (промежуточный)	3	101,17	104,95	требует ремонта	без отделки
18	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	4/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
19	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	4/23 (промежуточный)	2	77,87	86,21	требует ремонта	без отделки
20	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	4/23 (промежуточный)	1	46,78	55,41	требует ремонта	без отделки
21	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	4/23 (промежуточный)	1	46,78	55,41	требует ремонта	без отделки
22	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	4/23 (промежуточный)	2	78,34	86,68	требует ремонта	без отделки
23	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	4/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
24	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	4/23 (промежуточный)	3	101,05	104,83	требует ремонта	без отделки
25	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	5/23 (промежуточный)	3	101,17	104,95	требует ремонта	без отделки
26	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	5/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
27	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	5/23 (промежуточный)	2	77,87	86,21	требует ремонта	без отделки
28	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	5/23 (промежуточный)	1	46,78	55,41	требует ремонта	без отделки
29	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	5/23 (промежуточный)	1	46,78	55,41	требует ремонта	без отделки
30	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	5/23 (промежуточный)	2	78,34	86,68	требует ремонта	без отделки
31	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	5/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
32	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	5/23 (промежуточный)	3	101,05	104,83	требует ремонта	без отделки
33	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	6/23 (промежуточный)	3	101,17	104,95	требует ремонта	без отделки
34	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	6/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
35	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	6/23 (промежуточный)	2	77,87	86,21	требует ремонта	без отделки
36	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	6/23 (промежуточный)	1	46,78	55,41	требует ремонта	без отделки
37	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	6/23 (промежуточный)	1	46,78	55,41	требует ремонта	без отделки
38	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	6/23 (промежуточный)	2	78,34	86,68	требует ремонта	без отделки
39	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	6/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
40	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	6/23 (промежуточный)	3	101,05	104,83	требует ремонта	без отделки
41	массовое современное жилье комфорт-	начальная стадия строительства	монолитный	7/23 (промежуточный)	3	101,17	104,95	требует ремонта	без отделки

Номер объекта недвижи-мости	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 недвижи-мости
	класса								
42	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	7/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
43	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	7/23 (промежуточный)	2	77,87	86,21	требует ремонта	без отделки
44	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	7/23 (промежуточный)	1	46,78	55,41	требует ремонта	без отделки
45	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	7/23 (промежуточный)	1	46,78	55,41	требует ремонта	без отделки
46	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	7/23 (промежуточный)	2	78,34	86,68	требует ремонта	без отделки
47	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	7/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
48	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	7/23 (промежуточный)	3	101,05	104,83	требует ремонта	без отделки
49	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	8/23 (промежуточный)	3	101,17	104,95	требует ремонта	без отделки
50	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	8/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
51	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	8/23 (промежуточный)	2	77,87	86,21	требует ремонта	без отделки
53	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	8/23 (промежуточный)	1	46,78	55,41	требует ремонта	без отделки
54	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	8/23 (промежуточный)	2	78,34	86,68	требует ремонта	без отделки
55	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	8/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
57	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	9/23 (промежуточный)	3	101,17	104,95	требует ремонта	без отделки
58	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	9/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
59	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	9/23 (промежуточный)	2	77,87	86,21	требует ремонта	без отделки
62	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	9/23 (промежуточный)	2	78,34	86,68	требует ремонта	без отделки
64	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	9/23 (промежуточный)	3	101,05	104,83	требует ремонта	без отделки
65	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	10/23 (промежуточный)	3	101,17	104,95	требует ремонта	без отделки
66	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	10/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
67	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	10/23 (промежуточный)	2	77,87	86,21	требует ремонта	без отделки
70	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	10/23 (промежуточный)	2	78,34	86,68	требует ремонта	без отделки
71	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	10/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
72	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	10/23 (промежуточный)	3	101,05	104,83	требует ремонта	без отделки
75	массовое современное	начальная стадия	монолитный	11/23 (промежуточный)	2	77,87	86,21	требует ремонта	без отделки

Номер объекта недвижи-мости	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 недвижи-мости
	жилье комфорт-класса	строительства							
76	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	11/23 (промежуточный)	1	46,78	55,41	требует ремонта	без отделки
79	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	11/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
80	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	11/23 (промежуточный)	3	101,05	104,83	требует ремонта	без отделки
83	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	12/23 (промежуточный)	2	77,87	86,21	требует ремонта	без отделки
84	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	12/23 (промежуточный)	1	46,78	55,41	требует ремонта	без отделки
89	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	13/23 (промежуточный)	3	101,17	104,95	требует ремонта	без отделки
93	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	13/23 (промежуточный)	1	46,78	55,41	требует ремонта	без отделки
96	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	13/23 (промежуточный)	3	101,05	104,83	требует ремонта	без отделки
97	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	14/23 (промежуточный)	3	101,17	104,95	требует ремонта	без отделки
100	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	14/23 (промежуточный)	1	46,78	55,41	требует ремонта	без отделки
102	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	14/23 (промежуточный)	2	78,34	86,68	требует ремонта	без отделки
105	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	15/23 (промежуточный)	3	101,17	104,95	требует ремонта	без отделки
106	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	15/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
107	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	15/23 (промежуточный)	2	77,87	86,21	требует ремонта	без отделки
108	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	15/23 (промежуточный)	1	46,78	55,41	требует ремонта	без отделки
109	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	15/23 (промежуточный)	1	46,78	55,41	требует ремонта	без отделки
110	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	15/23 (промежуточный)	2	78,34	86,68	требует ремонта	без отделки
112	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	15/23 (промежуточный)	3	101,05	104,83	требует ремонта	без отделки
113	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	16/23 (промежуточный)	3	101,17	104,95	требует ремонта	без отделки
115	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	16/23 (промежуточный)	2	77,87	86,21	требует ремонта	без отделки
116	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	16/23 (промежуточный)	1	46,78	55,41	требует ремонта	без отделки
117	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	16/23 (промежуточный)	1	46,78	55,41	требует ремонта	без отделки
118	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	16/23 (промежуточный)	2	78,34	86,68	требует ремонта	без отделки
120	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	16/23 (промежуточный)	3	101,05	104,83	требует ремонта	без отделки
121	массовое	начальная	монолитный	17/23	3	101,17	104,95	требует	без

Номер объекта недвижи-мости	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 недвижи-мости
	современное жилье комфорт-класса	стадия строительства		(промежуточный)				ремонта	отделки
123	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	17/23 (промежуточный)	2	77,87	86,21	требует ремонта	без отделки
124	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	17/23 (промежуточный)	1	46,78	55,41	требует ремонта	без отделки
125	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	17/23 (промежуточный)	1	46,78	55,41	требует ремонта	без отделки
126	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	17/23 (промежуточный)	2	78,34	86,68	требует ремонта	без отделки
127	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	17/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
128	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	17/23 (промежуточный)	3	101,05	104,83	требует ремонта	без отделки
129	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	18/23 (промежуточный)	3	101,17	104,95	требует ремонта	без отделки
130	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	18/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
131	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	18/23 (промежуточный)	2	77,87	86,21	требует ремонта	без отделки
132	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	18/23 (промежуточный)	1	46,78	55,41	требует ремонта	без отделки
133	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	18/23 (промежуточный)	1	46,78	55,41	требует ремонта	без отделки
134	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	18/23 (промежуточный)	2	78,34	86,68	требует ремонта	без отделки
135	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	18/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
136	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	18/23 (промежуточный)	3	101,05	104,83	требует ремонта	без отделки
137	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	19/23 (промежуточный)	3	101,17	104,95	требует ремонта	без отделки
138	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	19/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
142	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	19/23 (промежуточный)	2	78,34	86,68	требует ремонта	без отделки
143	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	19/23 (промежуточный)	2	62,38	72,98	требует ремонта	без отделки
144	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	монолитный	19/23 (промежуточный)	3	101,05	104,83	требует ремонта	без отделки

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

Вид площадки строительства жилого дома, в котором находятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлен на фото 1-3.

Фото 1. Состояние строительной готовности корпуса № 7

Фото 2. Состояние строительной готовности корпуса № 7

Фото 3. Состояние строительной готовности корпуса № 7

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

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

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 8.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

Таблица 9.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета	остановка удалена	есть	стихийная парковка	отсутствуют

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

2.4. Описание текущего использования объектов оценки

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

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся объектам оценки

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определение 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.

Оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости. В общем случае рынок недвижимости представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде объектов недвижимости.

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 показатели социально-экономического развития РФ за 2020г.

Экономическая активность.

Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться – до -2,5% г/г в 4кв20 после -4,8% г/г в 3кв20 и -6,7% г/г во 2кв20. В декабре промышленное производство практически вышло на уровень предыдущего года (-0,2% г/г после -1,5% г/г в ноябре) за счет сильных показателей обрабатывающей промышленности. В целом за 2020 г. показатели промышленного производства (-2,9%) оказались лучше прогнозов. Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%).

Обрабатывающая промышленность по итогам 2020 г. показала умеренный рост (+0,3%). При этом в 4кв20 выпуск обрабатывающих отраслей на 1,1% г/г превысил уровни 2019 года (после снижения на -0,1% г/г в 3кв20 и -5,2% г/г во 2кв20), а в декабре был зафиксирован самый высокий с марта рост на 4,4% г/г. В 2020 г. драйверами роста, как и в предыдущие годы, оставались химический комплекс (+8,8% в 2020 г., в том числе фармацевтика: +23,0%) и пищевая отрасль (+3,1%). Положительную динамику также продемонстрировала легкая промышленность (+1,1% по итогам года) и деревообработка (+0,5%). Вместе с тем в условиях снижения инвестиционной активности и внешнего спроса отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности внесли машиностроительный и металлургический комплексы. Снижение объемов перевозок и, как следствие, спроса на моторные топлива в условиях действия карантинных ограничений в России и в мире обусловили отрицательные показатели нефтепереработки. При этом основной вклад в снижение промышленного производства по итогам 2020 г. внесла добыча полезных ископаемых (-7,0%, вклад в динамику промышленного производства в целом -2,7 п.п. из -2,9%), в первую очередь – за счет сокращения добычи нефти в условиях действия соглашения ОПЕК+ (-8,7% в натуральном выражении). В декабре показатели добывающей промышленности сохранялись на низких уровнях (-8,5% г/г после -7,5% г/г в ноябре).

В сельском хозяйстве улучшение ситуации в животноводстве (ускорение роста производства скота и птицы на убой – до 3,1% после роста на 1,9% в 2019 году, молока – до 2,7% с 2,4 % и стабильный объем производства яиц), а также высокие показатели сбора зерновых нивелировали эффект от сокращения урожая по другим сельскохозяйственным культурам. В результате выпуск сельского хозяйства за январь–ноябрь увеличился на 1,5% г/г3.

Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней транспортном комплексев условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам года добыча полезных ископаемых сократилась на -7,0%, при этом в декабре снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на -4,9% (в декабре снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта). Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции.

Так, оборот розничной торговли в 2020 г. снизился на -4,1%. В декабре сокращение показателя ускорилось до -3,6% г/г с -3,1% г/г месяцем ранее. Спрос на продовольственные товары упал на -4,5% г/г (-4,3% г/г в ноябре), на непродовольственные товары – на -2,6% г/г (-1,7% г/г в ноябре).

В частности, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в декабре возобновилось снижение продаж новых легковых автомобилей (-2,1% г/г) после трех месяцев уверенного роста. В целом за год снижение автомобильного рынка составило -9,1%. Объем платных услуг населению по итогам года сократился на -17,3%. Несмотря на постепенное улучшение во второй половине года, показатель остается существенно ниже уровней 2019 года (-12,5% г/г в декабре после -13,8% г/г в ноябре). Сокращение оборота общественного питанияза 2020 год составило -20,7% г/г. В декабре падение ускорилось до -20,9% г/г после -16,4% г/г в ноябре.

Рынок труда и доходы

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы. Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн. человек. Общая численность безработных(по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн. человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы. Наибольшее значение было отмечено в августе: 6,4% от рабочей силы, после чего уровень безработицы начал постепенно снижаться и к концу года опустился до 5,9%. Рост уровня безработицы по методологии МОТ сопровождался ростом численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным Росстата, их численность в среднем за 2020 год составила 2,4 млн. человек с увеличением в 3,2 раза по

сравнению с 2019 годом. Вместе с тем с 4кв20 показатель начал постепенно снижаться с пикового уровня 3,7 млн. чел.4 на конец сентября до 2,9 млн. чел.4на конец 2020 г. и 2,6 млн. чел.4 на конец января. Данные портала HeadHunter в конце года также свидетельствовали о постепенной стабилизации на рынке труда. Так, количество вакансий с апреля по июль снижалось, с сентября динамика вакансий вышла в положительную область и в декабре ее рост составил +27% г/г (+22% г/г в ноябре).

За январь–ноябрь рост номинальной заработной платы составил 5,5% г/г, в реальном выражении – увеличение на 2,2% г/г (по сравнению с 2,5% в 2019 году). В ноябре рост заработных плат составил 4,6% г/г в номинальном выражении (+4,5% г/г месяцем ранее) и 0,2% г/г – в реальном (+0,5% г/г в октябре). По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4кв20 наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3кв20), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf/210128.pdf, https://www.economy.gov.ru/material/file/3fd9c6cac43e98899dd5fd072b43a569/20210125.pdf

Вывод: Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться и практически вышло на уровень предыдущего года за счет сильных показателей обрабатывающей промышленности. В целом за 2020 г. показатели промышленного производства оказались лучше прогнозов. Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года. Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции. Отмечается падение оборота розничной торговли и предприятий общественного питания.

2. Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь-апрель 2021 г, перспективы рынка недвижимости[2].

Рыночная стоимость объекта недвижимости – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, общеэкономических показателей страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности стройматериалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке и отражаются на уровне установления цен объектов, на объёмах предложения и спроса.

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

1. Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением,

2. Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене,

3. Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности предстоящего роста рынка: роста объёма продаж и роста цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к снижению продаж и цен.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития исследуются основные внешние и внутренние политические и экономические события, оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень финансово-кредитной системы, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо или косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Положение России в мире.

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия обладает самой большой территорией с транспортными входами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает

[2] https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202021%20май.pdf

второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Даже с учётом сложных климатических и транспортных условий страны это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (значительное социальное расслоение, коррупция), легли в основу стимулирования труда, свободного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия, повышение качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности и стабильности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, совершенствующиеся по мере развития общественных отношений и развития рынка. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением российской экономики (после её деградации в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация страны, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 592,4 млрд.долл. США на 25.12.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило стабилизировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это, наряду со свободной внешней торговлей, позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции.

Укрепление государственных структур, бюджетной политики и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили России вести самостоятельную и независимую внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа. В результате, основные макроэкономические показатели России в двадцатилетний период (2000 - 2020 годы) были положительные, а среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития отрицательно повлияли именно внешние факторы: в 2009 году в результате финансового кризиса, разразившегося в США, ВВП России снизился на -7,8%, а по итогам 2015 года - года обрушения мировых цен на нефть в связи с т.н. «сланцевой революцией» США - снижение ВВП составило -2%; в другие 18 лет ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно, что выше среднемировых темпов. Глобальные проекты развития транспортной системы страны (северного морского пути, трубопроводов, мостов, сети автодорог) и масштабное строительство инженерной инфраструктуры, жилой и нежилой недвижимости продвигали Россию в ряд самых передовых стран.

Вместе с тем, такие успехи России воспринимаются США (ставшими после распада СССР единственным мировым военным-политическим лидером), как стремление подорвать их политическое лидерство и доминирующее финансово-экономическое положение в мире. Оказывая

давление на страны Евросоюза и другие зависимые страны, США стали всеми способами препятствовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами встречается экономическими санкциями и ограничениями. Характерным примером недобросовестной мировой конкуренции и противодействия развитию России со стороны США являются санкции против строящегося газопровода «Северный поток - 2», который планировали ввести ещё в конце 2019 года. Более того, сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединёнными Штатами и странами Запада начал создаваться пояс военно-политической напряжённости и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Молдавия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность и развивать политику импортозамещения, неся дополнительные экономические расходы.

Указанные факты свидетельствуют о том, что, несмотря на мощнейшее политическое и экономическое противодействие со стороны США, Россия успешно отстаивает свою самостоятельность и экономические интересы, защищая свою экономику, хотя несёт при этом дополнительные (антисанкционные и оборонные) расходы.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП большинства стран составило от 5 до 20%. В настоящее время в мире появились новые опасные штаммы коронавируса и начинается весенняя волна его распространения. Влияние пандемии сократило спрос на товары и дестабилизирует мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональные претензии, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи ведут к социальной напряжённости по всему миру.

В этих условиях в 2020 году Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала самые безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время ведёт повсеместную и бесплатную вакцинацию своего населения. Это снижает риски массовых потерь жизни людей, а также риски значительного падения российской экономики.

В то время, когда панические настроения в связи с пандемией охватывают многие страны, включая европейские, российская наука в очередной раз доказала свой самый высокий уровень.

6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей,
- возможности для самореализации и развития талантов,
- комфортная и безопасная среда для жизни,
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство,
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население и бизнес и даст новый импульс развития экономики.

Выводы и перспективы российской экономики.

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., прирост составил +4,6% ежегодно.

2020 год прошёл под негативным влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (ухудшение экономических показателей, остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения). С целью ограничения инфляции и роста кредитования БР повысил ключевую ставку с 4,25 до 4,5 % годовых.

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряжённости и внутриполитических конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В этих сложных пандемических условиях в первой половине 2020 года практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и проходит вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и ведёт массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 года составило -3,1%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия -6,0%, Франция -9,8%, Италия -10,6%, Великобритания -9,8%, США -4,3%, Канада -7,1%, Япония -5,3%. Это достигнуто благодаря оставшейся от СССР комплексной системе здравоохранения, своевременным карантинным мерам российского государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсацию потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, снижение зависимости от импорта значимых видов товаров, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях снижения мирового спроса на них и внешних рисков.

Санкционное давление США тоже оказывает влияние на российскую экономику: с одной стороны, несколько ухудшая общие показатели, с другой, положительно изменяя отраслевую структуру, тем самым снижая зависимость России от внешних факторов.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий внешний долг и значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и наметившуюся тенденцию улучшения макроэкономических показателей, успешность борьбы с пандемией и организованность проведения вакцинации населения, вполне возможен рост ВВП России в 2021 году от 2 до 4 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты).

Перспективы рынка недвижимости.

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики, привлекут новые инвестиции и восстановят спрос и рост доходов.

3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

4. По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,

- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,

- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке. Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с

осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры (новые и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/sF83QKR8/osn-03-2021.pdf,
2. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
3. https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures .

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 11.05.2021 года.

3. Социально-экономическое развитие муниципального образования городской округ город Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2020 год[3].

Социально-экономическое развитие муниципального образования городской округ город Сургут за 2020 год характеризуется следующими основными показателями (табл. 10):

Таблица 10.

Основные социально-экономические показатели

Наименование показателя	Единица измерения	2019 год	2020 год	2020 год к 2019 году,%
1	2	3	4	5
1. Производство товаров и услуг				
1.1. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним организациям в ценах соответствующих лет	млн. руб.	797294,7	625124,8	78,4
индекс физического объема	%	97,1	96,6	-
индекс цен	%	107,3	81,2	-
1.1.1. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним производителям промышленной продукции в ценах соответствующих лет	млн. руб.	613154,9	448931,1	73,2
индекс физического объема	%	97,7	97,9	-
индекс цен	%	110,4	74,8	-
в том числе по видам экономической деятельности:				
1.1.1.1. Добыча полезных ископаемых	млн. руб.	7541,7	9264,0	122,8
индекс физического объема	%	167,2	118,5	-
индекс цен	%	102,5	103,7	-
1.1.1.2. Обрабатывающие производства	млн. руб.	522175,7	355116,4	68,0
индекс физического объема	%	96,8	97,7	-
индекс цен	%	111,3	69,6	-

[3] http://invest.admsurgut.ru/files/file_list/download/1902

Наименование показателя	Единица измерения	2019 год	2020 год	2020 год к 2019 году,%
1	2	3	4	5
1.1.1.3. Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	млн. руб.	80264,1	81275,8	101,3
индекс физического объема	%	99,8	96,9	-
индекс цен	%	105,8	104,5	-
1.1.1.4. Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млн. руб.	3173,5	3274,8	103,2
индекс физического объема	%	96,4	98,0	-
индекс цен	%	107,4	105,3	-
1.1.2. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» по крупным и средним организациям в ценах соответствующих лет	млн. руб.	24697,1	26425,4	107,0
индекс физического объема	%	65,4	102,0	-
индекс цен	%	107,9	104,9	-
1.1.3. Объем услуг по виду экономической деятельности «Транспортировка и хранение» по крупным и средним организациям в ценах соответствующих лет	млн. руб.	106389,4	97857,0	92,0
индекс физического объема	%	97,9	90,0	-
индекс цен	%	93,9	102,2	-
1.1.4. Объем услуг по виду экономической деятельности «Деятельность в области информации и связи» по крупным и средним организациям в ценах соответствующих лет	млн. руб.	14833,5	13824,1	93,2
индекс физического объема	%	95,4	85,5	-
индекс цен	%	103,5	109,0	-
1.2. Производство основных видов промышленной продукции в натуральном выражении по крупным и средним производителям				
Электроэнергия	млн. кВт.ч	48844,4	48752,8	99,8
Теплоэнергия	тыс. Гкал	3817,6	3696,6	96,8
Конструкции и детали железобетонные	тыс. куб. м	126,5	110,5	87,4
Хлеб и хлебобулочные изделия	тонна	11247,6	10685,2	95,0
Кондитерские изделия	тонна	234,5	204,0	87,0
Мясные полуфабрикаты	тонна	803,2	906,0	112,8
2. Инвестиции и финансы организаций				
2.1. Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования по крупным и средним организациям в ценах соответствующих лет	млн. руб.	45692,5	45644,3	99,9
индекс физического объема	%	109,3	97,7	-
индекс цен	%	103,1	102,2	-
2.2. Ввод в эксплуатацию жилых домов (общая площадь жилых помещений)	тыс. кв. м	159,9	199,1	124,5
2.3. Поступление налогов и сборов в консолидированный бюджет Российской Федерации	млн. руб.	719 681,0	694 785,1	96,5
2.4. Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) крупных и средних организаций по всем видам экономической деятельности	млн. руб.	154 377,7	403 467,8	261,4
2.5. Фонд заработной платы (фонд оплаты труда) работников крупных и средних организаций	млн. руб.	125 945,9	128 030,3	101,7
3. Развитие малого бизнеса				

Наименование показателя	Единица измерения	2019 год	2020 год	2020 год к 2019 году,%
1	2	3	4	5
3.1. Оборот малого бизнеса в ценах соответствующих лет	млн. руб.	177738,3	180157,0	101,4
индекс физического объема	%	101,6	98,6	-
индекс цен	%	102,8	102,8	-
4. Развитие потребительского рынка				
4.1. Оборот розничной торговли по крупным и средним организациям в ценах соответствующих лет	млн. руб.	67825,6	61857,8	91,2
индекс физического объема	%	96,6	88,7	-
индекс цен	%	102,7	102,8	-
4.2. Оборот общественного питания по крупным и средним организациям в ценах соответствующих лет	млн. руб.	3973,5	3313,3	83,4
индекс физического объема	%	110,2	80,8	-
индекс цен	%	100,9	103,2	-
4.3. Объем платных услуг населению по крупным и средним организациям в ценах соответствующих лет	млн. руб.	24840,4	21067,0	84,8
индекс физического объема	%	96,0	82,1	-
индекс цен	%	102,8	103,3	-
5. Демографическая ситуация				
5.1. Численность населения, состоящего на регистрационном учете в управлении Министерства внутренних дел России по городу Сургуту, включая иностранных мигрантов, зарегистрированных по месту пребывания, на конец года	тыс. чел.	453,4	458,5	101,1
5.2. Естественный прирост населения	тыс. чел.	3,8	3,4	88,9
5.3. Миграционный прирост населения	тыс. чел.	2,9	1,7	60,1
5.4. Численность постоянного населения по данным Федеральной службы государственной статистики:				
на начало года	тыс. чел.	373,9	380,6	101,8
на конец года	тыс. чел.	380,6	385,7	101,3
среднегодовая	тыс. чел.	377,3	383,2	101,6
5.5. Удельный вес возрастных групп в общей численности постоянного населения (на конец года):				
моложе трудоспособного возраста (0-15 лет)	%	23,8	24,1	-
в трудоспособном возрасте (16-54/59 лет)	%	60,4	59,9	-
старше трудоспособного возраста (от 55/60 лет)	%	15,8	16,0	-
5.6. Коэффициент демографической нагрузки на 1 000 человек трудоспособного возраста (на конец года):				
детьми (0-15 лет)	‰	394,4	401,6	101,8
пожилыми (от 55/60 лет)	‰	262,1	267,2	102,0
общей нагрузки	‰	656,5	668,8	101,9
С учетом изменения границ трудоспособного возраста				
5.7. Удельный вес возрастных групп в общей численности постоянного населения (на конец года):				
моложе трудоспособного возраста (0-15 лет)	%	23,8	24,1	-
в трудоспособном возрасте (16-59/64 года)	%	66,5	65,7	-
старше трудоспособного возраста (от 60/65 лет)	%	9,7	10,2	-
5.8. Коэффициент демографической нагрузки на 1 000 человек трудоспособного возраста (на конец года):				
детьми (0-15 лет)	‰	358,2	366,1	102,2
пожилыми (от 60/65 лет)	‰	146,1	155,2	106,2
общей нагрузки	‰	504,3	521,2	103,3

Наименование показателя	Единица измерения	2019 год	2020 год	2020 год к 2019 году,%
1	2	3	4	5
5.9. Средний возраст (на конец года)	лет	34,0	34,1	100,2
5.10. Численность детей на конец года (0-17 лет)	тыс. чел.	98,9	101,5	102,7
5.11. Численность пенсионеров на конец года,	тыс. чел.	98,9	102,9	104,0
в том числе пенсионеров по старости	тыс. чел.	87,3	90,8	104,0
6. Состояние рынка труда				
6.1. Среднегодовая численность экономически активного населения (рабочей силы)	тыс. чел.	167,7	167,8	100,0
6.2. Среднегодовая численность занятых в экономике на территории муниципального образования	тыс. чел.	159,9	158,9	99,4
6.3. Среднесписочная численность работников крупных и средних организаций	тыс. чел.	114,9	115,2	100,3
6.4. Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения (на конец года)	тыс. чел.	0,301	5,387	1789,7
6.5. Уровень зарегистрированной безработицы (на конец года)	%	0,18	3,23	-
6.6. Доля численности занятых в экономике в численности экономически активного населения	%	95,4	94,7	-
7. Уровень жизни населения				
7.1. Среднедушевые денежные доходы населения (в месяц)	рубль	56041	56303	100,5
7.2. Среднедушевые располагаемые денежные доходы населения (в месяц)	рубль	48912	49127	100,4
7.3. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника (по крупным и средним организациям)	рубль	91343	92596	101,4
7.4. Средний размер назначенных пенсий по старости (в месяц)	рубль	22235	23122	104,0
7.5. Потребительские расходы на душу населения	тыс. руб.	457,5	431,1	94,2
7.6. Социальные индикаторы				
7.6.1. Индекс потребительских цен:				
в среднем за год	%	102,9	103,0	-
декабрь к декабрю	%	102,3	103,9	-
7.6.2. Темп роста денежных доходов населения	%	104,5	100,5	-
7.6.3. Реальные денежные доходы населения	%	101,6	97,5	-
7.6.4. Темп роста располагаемых денежных доходов населения	%	104,6	100,4	-
7.6.5. Реальные располагаемые денежные доходы населения	%	101,7	97,5	-
7.6.6. Темп роста номинальной начисленной среднемесячной заработной платы работников организаций	%	106,3	101,4	-
7.6.7. Реальная заработная плата работников организаций	%	103,3	98,4	-
7.6.8. Темп роста номинальной пенсии по старости	%	103,7	104,0	-
7.6.9. Реальный размер назначенных пенсий по старости	%	100,8	101,0	-
7.7. Величина прожиточного минимума в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре:				
в среднем на душу населения	рубль	15054	15506	103,0
для трудоспособного населения	рубль	16271	16759	103,0
для пенсионеров	рубль	12370	12741	103,0
для детей	рубль	14919	15367	103,0
7.8. Соотношение прожиточного минимума и:				
среднедушевого дохода	коэфф.	3,7	3,6	97,5

Наименование показателя	Единица измерения	2019 год	2020 год	2020 год к 2019 году,%
1	2	3	4	5
заработной платы	коэфф.	5,6	5,5	98,4
пенсии по старости	коэфф.	1,80	1,81	101,0

Производство товаров и услуг.

Промышленное производство

Промышленные предприятия города осуществляют экономическую деятельность следующих видов: предоставление услуг в сфере добычи полезных ископаемых, производство нефтепродуктов, производство пищевых продуктов, неметаллических минеральных продуктов, текстильных изделий, полиграфической продукции, ремонт и обслуживание энергопроизводств, лифтового хозяйства, обеспечение электрической энергией, газом и паром, водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов.

Объем отгруженной продукции, выполненных работ и услуг в сопоставимых ценах по крупным и средним предприятиям по предварительным данным в 2020 году снизился на 2,1% по сравнению с уровнем предыдущего года и составил 448,9 млрд. рублей, что в основном обусловлено сжатием спроса на нефтепродукты в условиях снижения цен на нефть на мировых рынках.

Ключевым фактором снижения промышленного производства в 2020 году являются объективно обусловленные ограничения, направленные на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Наибольший спад наблюдался в секторах экономики, ориентированных на потребительский спрос.

Кроме того, дестабилизация ситуации на рынке нефти в 2020 году являлась дополнительным отрицательным фактором, определившим сценарий сокращения объемов производства нефтепродуктов, а также существенного снижение цен на нефть.

Объем отгруженной продукции по крупным и средним промышленным предприятиям в разрезе видов экономической деятельности по предварительным итогам 2020 года (в сопоставимых ценах к уровню 2019 года / удельный вес в общем объеме):

- добыча полезных ископаемых – 9,3 млрд. рублей (118,5% / 2,1%);
- обрабатывающие производства – 355,1 млрд. рублей (97,7% / 79,1%;
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 81,3 млрд. рублей (96,9% / 18,1%);
- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 3,3 млрд. рублей (98% / 0,7%).

Следует отметить, что в объемы обрабатывающих производств (производство нефтепродуктов – удельный вес в общем объеме обрабатывающих производств более 97%) по городу включены объемы предприятия, зарегистрированного на территории города, но осуществляющего отгрузку продукции, фактически произведенной из собственного сырья и материалов в организацию, расположенную на территории другого субъекта Российской Федерации. Данный фактор оказывает значительное влияние на структуру и темпы роста как обрабатывающих производств, так и промышленное производство в целом.

В 2020 году в совокупном выпуске обрабатывающих отраслей доля отраслей потребительского спроса составила 97,9%, доля отраслей инвестиционного спроса – 2,03%, промежуточного спроса – 0,07%.

Введение карантинных ограничений оказало отрицательное влияние на динамику развития ряда обрабатывающих производств, темп роста в сопоставимых ценах к уровню 2019 года по крупным и средним организациям по производству нефтепродуктов составил - 97,5%, продуктов питания – 98,2%, полиграфической продукции – 95,2%, продукции стройиндустрии – 92,4%, по оказанию услуг по ремонту машин и оборудования – 98,1%.

Рост объемов отгрузки отдельных обрабатывающих производств характеризуется повышением покупательского спроса, обусловленного расширением ассортимента выпускаемой продукции на действующих производствах: стальных изделий – в 8 раз, строительных металлических конструкций – на 10,3%, резиновых изделий – на 5,2%. Карантинные мероприятия, способствовали наращиванию объемов производства на предприятиях текстильной отрасли – на 35,2%.

В 2020 году в энергетической сфере сохранялась тенденция снижения объемов производства, обусловленная диспетчерским графиком, рассчитанным по заявленной потребности и с учетом увеличения продолжительности ремонтов основного производственного оборудования филиала публичного акционерного общества «ОГК-2» – «Сургутская ГРЭС-1» (далее – ГРЭС-1) и филиала публичного акционерного общества «Юнипро» «Сургутская ГРЭС-2» (далее – ГРЭС-2).

Около 60% объемов оказанных услуг водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений приходится на сургутское городское муниципальное унитарное предприятия «Горводоканал».

В рамках мероприятий по реконструкции, модернизации инженерных сетей водоснабжения и

водоотведения и объектов инженерной инфраструктуры города сургутским городским муниципальным унитарным предприятием «Горводоканал» за отчетный год выполнены следующие работы:

- реконструкция внеплощадочных сетей и внутриплощадочных сетей водоснабжения на насосной станции по улице Привокзальная, протяженностью 213,73 метров;
- реконструкция магистрального водопровода по улице Республики – Энгельса, протяженностью 331 метров;
- реконструкция самотечного канализационного коллектора по улице Рыбников до КНС-4 на участках № 1 от КК-1 до КК-19, №2 от КК-23 до КК-24 протяженностью 812 метров.

Транспорт, информатизация и связь.

По виду экономической деятельности «Транспортировка и хранение» объем оказанных услуг по крупным и средним организациям в 2020 году по предварительным данным составил 97,9 млрд. рублей, индекс физического объема к уровню 2019 года – 90%. Основная доля в объеме оказанных услуг приходится на деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта – 96%.

По виду экономической деятельности «Деятельность в области информации и связи» объем оказанных услуг по крупным и средним организациям в 2020 году по предварительным данным составил 13,8 млрд. рублей, индекс физического объема к уровню 2019 года – 85,5%.

Город Сургут является крупной воздушной гаванью. Аэропорт Сургута имеет статус международного, относится к «узловым» аэропортам регионального значения, занимает высокое место в рейтинге российских аэропортов. В 2019 году аэропорту присвоено имя Фармана Салманова.

В 2020 году распространение новой коронавирусной инфекции оказало негативное влияние на развитие авиаперевозок аэропорта города. В марте 2020 года по мере распространения коронавируса началось снижение количества, а в дальнейшем невозможность осуществления международных авиаперелетов, сокращение числа полетов на внутренних авиалиниях. Общий пассажиропоток в 2020 году снизился на 31% по сравнению с аналогичным периодом 2019 года, количество самолетовылетов - на 24%.

В целях улучшения качества оказываемых услуг на 2020 – 2022 годы открытым акционерным обществом «Российские железные дороги» запланирована масштабная реконструкция железнодорожного вокзала Сургута. Общая стоимость проекта более 2 млрд. рублей.

По-прежнему, ввиду своей социальной направленности остается востребованной и пользуется у населения города спросом современная почтовая связь. Услуги почтовой связи на территории города оказывают 18 отделений.

В рамках оказания услуг почтовой связи предоставляются три основных сегмента услуг: почтовые переводы денежных средств, отправления с письменными сообщениями и отправления с товарными вложениями. На базе отделений почтовой связи функционируют окна «Почта Банка», которые востребованы населением города для оплаты товаров, услуг, штрафов, получения денежных средств.

Сфера информационных технологий и связи остается одной из наиболее динамично развивающихся.

Операторы сотовой связи предоставляют населению города услуги сети четвертого поколения, высокоскоростной доступ к сети «Интернет» с мобильных устройств, позволяют организовывать видеотелефонную связь, смотреть на мобильных устройствах фильмы, телепрограммы.

Услуги цифрового телевидения оказывают 7 операторов. В городе с 2019 года осуществлен переход с аналогового на цифровое телевещание. Жители получили возможность смотреть телеканалы первого и второго мультиплекса (пакета) в высоком качестве.

Сургут – один из трех городов округа (Ханты-Мансийск, Сургут и Нижневартовск), где с 2019 года реализуется пилотный проект по цифровизации городского хозяйства.

Сельское хозяйство.

Основная доля производимой сельскохозяйственной продукции (99,8%) приходится на личные подсобные хозяйства населения, располагающиеся на территории 87 садоводческих и дачных некоммерческих объединений.

Производство сельскохозяйственной продукции в 2020 году составит 1,7 млрд. рублей, индекс физического объема к уровню 2019 года - 101,8%, индекс цен – 118,8%.

Инвестиции и финансы организаций.

Инвестиции.

Повышение инвестиционной привлекательности муниципального образования является одной из приоритетных стратегических задач.

По предварительным данным в 2020 году объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования по крупным и средним организациям составил 45,6 млрд. рублей, что незначительно ниже уровня предыдущего года (на 2,3%).

При этом структура инвестиций существенно не изменилась: в общем объеме инвестиций основная доля приходится на собственные средства предприятий (около 70%), в объеме привлеченных средств доля бюджетных средств увеличилась до 46%. Наибольший удельный вес, по-прежнему,

приходится на топливно-энергетический комплекс – 65%.
в рамках реализации регионального проекта «Жилье» национального проекта «Жилье и городская среда» по предварительным данным введено в эксплуатацию около 200 тыс. кв. метров жилья, что на 24,5% превысило уровень 2019 года. Обеспеченность населения жильем при этом возросла незначительно - до 22,2 кв. метра на одного жителя.
На конец отчетного года в стадии незавершенного строительства находилось 71 жилое здание общей площадью около 882 тыс. кв. метров, из них приостановлено или законсервировано с участием долевого строительства 85,4 тыс. кв. метров.
В целом, объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», по крупным и средним организациям в 2020 году по предварительным данным в сопоставимых ценах увеличился на 2% к уровню предыдущего года и составил 26,4 млрд. рублей.
В городе успешно внедряются механизмы муниципально-частного партнерства.
В настоящее время заключено 6 концессионных соглашения общей инвестиционной емкостью около 12 млрд. рублей.
В сфере туризма и отдыха горожан реализуется концессионное соглашение по реконструкции парка в 45 микрорайоне. Размер планируемых инвестиций составляет около 200 млн. рублей, запланировано к созданию 300 рабочих мест. Срок реконструкции объекта соглашения – до 2023 года. В результате реконструкции парка жители города получат уникальный всесезонный парк отдыха и развлечений «Новые ключи», а предприниматели города новые возможности для ведения бизнеса.
В сфере развития образования заключено 5 концессионных соглашений общей мощностью 6 550 учащихся и общим объемом привлеченных инвестиций 11,4 млрд. рублей. Срок действия всех заключенных концессионных соглашений по строительству школ - 8 лет, из которых 3 года запланировано на создание объекта.
На территории города осуществляется реализация приоритетного инвестиционного проекта Ханты-Мансийского автономного округа - Югры по созданию крупнейшего Научно-технологического центра (далее - НТЦ), включающего в себя объекты инновационно-образовательного назначения (кампус), коммерческого и социально-культурного назначения, центр высоких биомедицинских технологий. Общая стоимость проекта около 52 млрд. рублей. Длительность реализации проекта составляет 12 лет.
Из средств резервного фонда Правительства автономного округа в части расходов на реализацию наказов избирателей депутатам Думы автономного округа выделены средства в сумме 9,4 млн. рублей на выполнение данных работ. Заключен муниципальный контракт на сумму 12,25 млн. рублей, из них на 2020 – 9,4 млн. рублей. Срок выполнения работ по 30.08.2021.
В сфере промышленности:
– продолжается реализация инвестиционного проекта «Индустриальный парк – Югра», который является одним из наиболее значимых инвестиционных проектов города. Предполагаемый объем инвестиций составит 553 млн. рублей, планируется к созданию более 1000 рабочих мест. В настоящее время ведутся работы по строительству объектов 2-ой очереди строительства. Срок строительства объекта соглашения – до 2021 года;
– на стадии начала реализации находится проект «Сургутский индустриальный парк», которым предусмотрено создание в Сургуте индустриального парка в сфере утилизации и переработки отходов. Планируемый объем инвестиций – 350 млн. рублей, планируется к созданию около 30 рабочих мест.
Финансы организаций.
Конъюнктура на сырьевых рынках и курс рубля к иностранным валютам остаются основными факторами, определяющими финансовый результат деятельности организаций.
Фонд заработной платы работников крупных и средних организаций, осуществляющих деятельность на территории города, по предварительным данным увеличился в 2020 году к уровню 2019 года на 1,7% и составил 128 млрд. рублей, при этом среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника возросла на 1,4% (темп роста – 101,4%), а общая численность работников - на 0,3% (темп роста – 100,3%).
Налогоплательщики города перечислили по итогам года по предварительным данным 695 млрд. рублей налоговых платежей в консолидированный бюджет Российской Федерации, что ниже уровня предыдущего года на 3,5%. Доля города составила более 25% налоговых поступлений по автономному округу.
По итогам года наиболее значительное снижение поступлений наблюдалось по налогу на добычу полезных ископаемых в виде углеводородного сырья (на 25%), что обусловлено снижением налоговой ставки, размер которой, в свою очередь, зависит от динамики мировых цен на нефть, а также по налогам на совокупный доход, что, в основном, определяется снижением деловой активности на фоне жестких карантинных мер. При этом наблюдается существенный рост поступлений по налогу на прибыль (по предварительным итогам года – в 2,6 раза).
Сложившаяся динамика существенно повлияла на структуру налоговых поступлений как в разрезе видов, так и по уровням бюджета.

Так, доля налоговых поступлений в федеральный бюджет снизилась на 15%, при этом доля поступлений в бюджеты субъектов Российской Федерации (в целом по Тюменской области и Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре) увеличилась на 15%.

Развитие малого бизнеса.

В современных условиях малое предпринимательство играет значительную роль в решении экономических и социальных задач, обладает стабилизирующим фактором для экономики благодаря гибкости и приспосабливаемости к конъюнктуре рынка, способствует созданию новых рабочих мест, насыщению потребительского рынка товарами и услугами, формированию конкурентной среды, росту налоговых поступлений в бюджет, занятости населения.

В городе созданы позитивные условия для предпринимательской активности, заложены основы финансовой, информационной, консультационной, образовательной и других элементов системы поддержки малого и среднего предпринимательства, активно функционирует инфраструктура поддержки предпринимательства.

По данным инспекции Федеральной налоговой службы по городу Сургуту в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре (далее – ИФНС России по городу Сургуту) на территории города осуществляют свою деятельность около 9-ти тысяч малых предприятий и 13-ти тысяч индивидуальных предпринимателей. В малом бизнесе в 2020 году было занято около 44 тыс. человек (около 30% от общей численности занятых в экономике на территории города), что ниже уровня 2019 года на 3%.

С 2020 года на территории Ханты - Мансийского автономного округа – Югры введен эксперимент по применению налога на профессиональный доход (далее – НПД). Жителями города активно формируется рынок легальных продавцов и защищенных покупателей, о чем свидетельствует рост количества зарегистрированных плательщиков НПД.

Основными видами деятельности в структуре занятости предпринимателей города являются торговля (41%), строительство (17%), оказание транспортных услуг и услуг связи (10%), промышленное производство (7%), оказание социальных услуг (6%), общественное питание (4%).

Распространение в 2020 году новой коронавирусной инфекции, введение в связи с этим режима нерабочих дней с 30 марта 2020 года, а также дополнительных ограничений на работу отдельных отраслей в значительной степени дестабилизировало деятельность малого бизнеса и оказало негативный эффект, в первую очередь, в секторах малого бизнеса, ориентированных на потребительский спрос - общественное питание и туризм, торговля и сфера услуг, транспорт.

При этом, принятые антикризисные меры позволили стабилизировать ситуацию. В целом, оборот малого бизнеса в 2020 году составил по предварительным данным 180,2 млрд. рублей, что ниже уровня предыдущего года в сопоставимых ценах на 1,4%.

Администрацией города также принято решение об оказании дополнительной поддержки малому бизнесу. В 2020 году в рамках реализации муниципальной программы на оказание финансовой поддержки выделено 73,3 млн. рублей, в том числе из бюджета автономного округа – 9,1 млн. рублей, из местного бюджета – 64,2 млн. рублей. За год поступило более 1 500 заявлений на предоставление субсидий, по результатам рассмотрения которых выдано более 500 субсидий, средства освоены в полном объеме.

Развитие отраслей социальной сферы.

Образование.

Деятельность сферы образования направлена на реализацию национальных, федеральных и региональных проектов Российской Федерации, в соответствии с которыми ключевыми направлениями развития определены: обеспечение доступности качественного образования, создание условий для раннего развития детей в возрасте до трех лет, создание эффективной системы развития способностей и талантов у детей, внедрение новых методов обучения и образовательных технологий, создание современной и безопасной цифровой образовательной среды, подготовка, переподготовка и повышение квалификации кадров для работы в системе образования.

К концу 2020 года сеть образовательных учреждений включала:

– 55 учреждений, реализующих программы дошкольного образования, в том числе 41 муниципальное дошкольное образовательное учреждение;

– 42 общеобразовательных учреждения, в том числе 38 муниципальных общеобразовательных учреждения;

– 4 учреждения дополнительного образования детей, подведомственных департаменту образования;

– 8 учреждений среднего профессионального образования (с учетом филиалов);

– 3 учреждения высшего профессионального образования (включая филиал).

Кроме того, на территории города образовательную деятельность осуществляют 2 специальные учебно-воспитательные школы – школа при исправительном учреждении и школа для детей с девиантным (общественно опасным) поведением.

Численность детей, посещающих дошкольные образовательные организации на конец 2020 года –

около 33 тыс. человек, обеспеченность детей дошкольными образовательными организациями 104% от норматива (70 мест на 100 детей).

Численность учащихся в общеобразовательных учреждениях на конец 2020 года - около 55 тыс. человек, обеспеченность местами - 64% к нормативу (1 место на 1-го учащегося).

В городе сложилась развитая система дополнительного образования детей и молодежи, представленная организациями различных форм собственности, в рамках которой успешно реализуются различные модели дополнительного образования детей на базе организаций культуры, физической культуры и спорта, образовательных учреждений и организаций дополнительного образования детей.

В рамках национального проекта открыт центр цифрового образования детей «IT-куб», который стал еще одной площадкой муниципального автономного образовательного учреждения дополнительного образования «Технополис» (далее - МАОУ ДО «Технополис») и позволил увеличить количество обучающихся в учреждении на 400 человек. Обучение проводится по 6 основным направлениям - «кубам» (программирование на Python, алгоритмика, мобильная разработка, системное администрирование, разработка VR/AR приложений, программирование роботов).

Культура.

К концу 2020 года на территории города свою деятельность осуществляли 18 учреждений культуры и искусства: централизованная библиотечная система, включающая 13 общедоступных городских библиотек, 2 музея, 5 учреждений культурно-досугового типа, парк культуры и отдыха, городская концертная организация – филармония, 2 театра, 6 кинотеатров, а также 6 учреждений дополнительного образования – школ искусств, подведомственных комитету культуры и туризма.

На базе организаций культуры действует 110 клубных формирований, из них детских – 41. Число занимающихся 3 565 человек, из них 2 344 ребенка.

В рамках регионального проекта «Творческие люди» в 2020 году прошли переподготовку и повышение квалификации 44 работника учреждений культуры и дополнительного образования.

По предварительным данным на конец 2020 года обеспеченность населения города учреждениями культуры (к уровню 2019 года) составила:

– школами искусств – 41,3% (-1,2%);
– библиотеками – 67,4% (-0,9%);
– музеями – 100% (0%);
– учреждениями культурно-досугового типа – 181,5% (-28,7%);
– парками культуры и отдыха – 7,7% (0%);
– филармониями – 100% (0%);
– профессиональными театрами – 103,7% (-1,4%);
– кинозалами – 140,0% (-1,9%).

Причиной снижения общего количества получателей услуг по дополнительному образованию (на 241 человек) является уменьшение численности детей, получающих платные образовательные услуги в связи с введение ограничительных карантинных мер в автономном округе.

Численность обучающихся за счет бюджетных средств увеличилась на 37 человек за счет дополнительного набора учащихся в муниципальные бюджетные учреждения дополнительного образования.

В условиях пандемии со 02.04.2020 детские школы искусств осуществляли обучение в дистанционной форме с применением электронных образовательных технологий в полном объеме в соответствии с учебными планами учреждений.

В связи с введением карантинных мероприятий, с марта 2020 года проведение культурно-массовых мероприятий с очным присутствием граждан приостановлено.

Учреждениями культуры проводятся мероприятия в онлайн-формате.

Молодежная политика.

В настоящее время в Сургуте проживает около 75 тыс. человек в возрасте от 14 до 30 лет включительно, для которых действует сеть учреждений сферы молодежной политики, в том числе три городских муниципальных учреждения по работе с молодежью:

– автономное учреждение по работе с молодежью «Наше время» (далее – МАУ «Наше время»)- решает вопросы трудоустройства подростков и молодежи на временные и постоянные рабочие места в целях продуктивной занятости молодежи;

– бюджетное учреждение по работе с подростками и молодежью по месту жительства «Вариант» (далее – МБУ «Вариант») - реализует мероприятия по досуговой занятости детей и молодежи по месту жительства, программы дворовой педагогики;

– бюджетное учреждение «Центр специальной подготовки «Сибирский легион» (далее - МБУ ЦСП «Сибирский легион») - реализует мероприятия патриотического воспитания молодежи, подготовки к службе в армии, развития военно-прикладных, технических и экстремальных видов спорта.

На базе клубов и центров учреждений сферы молодежной политики организована работа 75 клубных формирований, кружков и секций различной тематической направленности, из них:МБУ «Вариант» - 62, МБУ ЦСП «Сибирский легион» – 11, МАУ «Наше время» – 2. Численность

воспитанников учреждений - 3 500 человек.
В городе активно ведется работа с добровольческими объединениями.
С 2019 года «Молодежный ресурсный центр по поддержке добровольчества и молодежных некоммерческих организаций», созданный на базе муниципального бюджетного учреждения «Вариант», оказывает комплекс информационных, консультационных и методических услуг организациям и гражданам в сфере добровольческой (волонтерской) деятельности. Сформирован реестр волонтерских объединений города, в который входят 45 волонтерских объединений (5 820 человек) в различных направлениях деятельности.

Физическая культура и спорт.

В городе осуществляли деятельность на конец отчетного года около 200 организаций физкультурной направленности различной организационно-правовой формы (из них 9 муниципальных учреждений, подведомственных управлению физической культуры и спорту), 10 спортивных школ (8 муниципальных и 2 частных) с численностью занимающихся более 10 тыс. человек.
По итогам 2020 года количество объектов спорта по предварительным данным составило 796 единиц (единовременная пропускная способность 18 554 человека), обеспеченность населения города спортивными сооружениями – 41,7% к действующему нормативу.
Из общего количества объектов спорта в муниципальной собственности находились 529 (66,5%), в федеральной собственности – 14 (1,7%), в собственности автономного округа - 39 (4,9%), в частной собственности - 214 (26,9%).
Доля населения, систематически занимающегося физической культурой и спортом (в численности постоянного населения города в возрасте 3 - 79 лет) к концу 2020 года составила 37% (2019 год – 33,1%).
В рамках поддержки негосударственных (немуниципальных) поставщиков услуг в сфере физической культуры и спорта в городе предусмотрены следующие мероприятия:
– субсидирование выполнения работ, оказания услуг;
– предоставление грантов в форме субсидий некоммерческим организациям в целях поддержки общественно значимых инициатив, направленных на профилактику правонарушений и экстремизма.
В 2020 году на реализацию данных мероприятий направлено более 9 млн. рублей.

Здравоохранение, социальное обслуживание населения, опека и попечительство.

Сфера здравоохранения города развивается в соответствии с направлениями, заданными национальным проектом «Здравоохранение», федеральными и региональными проектами РФ, государственной программой Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Современное здравоохранение», территориальной программой государственных гарантий бесплатного оказания гражданам медицинской помощи в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре (далее – территориальная программа), муниципальной программой «Укрепление общественного здоровья на период до 2024 года».
Реализация программных мероприятий направлена на обеспечение оптимальной доступности для населения медицинских организаций, ликвидацию кадрового дефицита, снижение смертности, увеличение продолжительности здоровой жизни, повышение удовлетворенности населения качеством медицинской помощи.
В реализации мероприятий территориальной программы принимают участие 9 государственных и 1 частная медицинские организации, оказывающие населению круглосуточную стационарную помощь общей мощностью 3 351 койка, 5 амбулаторно-поликлинических учреждений на 4 893 посещения в смену,
2 государственные стоматологические клиники, городская станция скорой медицинской помощи, станция переливания крови, филиал центра медицинской профилактики, филиал врачебно-физкультурного диспансера, филиал центра по профилактике и борьбе со СПИД и инфекционными заболеваниями, центр лекарственного мониторинга, а также ряд частных медицинских организаций.
Для улучшения качества оказания медицинской помощи населению в 2020 году:
– поставлено 27 аппаратов искусственной вентиляции легких в бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Сургутская городская клиническая станция скорой медицинской помощи»;
– по программе «Сотрудничество» приобретено здание по улице Энергетиков для размещения онкологического центра бюджетного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Сургутская окружная клиническая больница» и отделения участковых терапевтов и узких специалистов бюджетного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Сургутская городская клиническая поликлиника № 3»;
- выполнены работы по строительству дополнительных парковочных мест возле 2 медицинских бюджетных учреждений по улицам Губкина и Энергетиков общей мощностью 88 машиномест;
- в рамках реализации проекта «Развитие системы оказания первичной медико-санитарной помощи» (национальный проект «Здравоохранение»):
приобретены современные маммографы, компьютерные томографы, цифровые флюорографы, аппараты УЗИ для городских поликлиник № 1, 2, 4;
в бюджетном учреждении Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Сургутский клинический

кожно-венерологический диспансер» разработаны скрипты - речевые модули общения с пациентом, шаблоны ответов медицинских регистраторов на вопросы пациентов по телефону, а также алгоритмы эффективной коммуникации, включающие в себя стандарты общения и блок-схемы. Использование скриптов позволяет повысить эффективность каждого контакта, снизить временные затраты, повысить удовлетворенность пациентов доступностью и качеством медицинской помощи;

- в крупных поликлиниках города (№№ 1, 2 и 4) организована работа круглосуточных кабинетов первичного приема пациентов с признаками острой респираторной вирусной инфекции, в том числе COVID-19, совместно с кабинетами диагностики с применением компьютерной томографии с целью разгрузить работу ковидных стационаров и обеспечить доступность первичной помощи пациентам.

Социальное обслуживание населения на территории города осуществляют 6 учреждений социального обслуживания регионального подчинения.

Одним из приоритетных направлений социального обслуживания населения является повышение эффективности и качества предоставления социальных услуг, в том числе за счет усиления адресного подхода.

В 2020 году социальные услуги и функции в городе оказывали 22 негосударственных поставщиков социальных услуг в соответствии с планом, утверждаемым Департамент социального развития автономного округа.

В рамках реализации отдельного переданного государственного полномочия по выявлению и устройству детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, число несовершеннолетних, выявленных и учтенных в связи с утратой родительского попечения, к концу 2020 года составило 52 ребенка, из них круглых сирот - 21, социальных сирот – 31.

При определении формы устройства детей, оставшихся без попечения родителей, приоритет отдается семейным формам устройства – усыновлению, установлению опеки (попечительства), передаче в приемную семью.

На конец года на учете состояли 1 407 детей, из них воспитываться в семьях: усыновителей – 519 детей, опекунов, попечителей – 584 ребенка, приемных – 304 ребенка.

В связи с ежегодным увеличением численности населения города и продолжительности жизни увеличивается и количество совершеннолетних недееспособных и ограниченно дееспособных граждан – на конец отчетного периода 624 человека (к уровню 2019 года – 105,8 %).

Основной проблемой при устройстве недееспособных граждан является ограниченное количество мест в специализированных учреждениях, а также отсутствие на территории автономного округа учреждений, которые могли бы временно принимать недееспособных граждан, до помещения их в психоневрологический интернат.

Развитие муниципального сектора, включая городское хозяйство.

Муниципальный сектор экономики.

Основной задачей развития и реформирования муниципального сектора остается оптимизация, расширение и укрепление материально-технической базы муниципальных учреждений.

К концу 2020 года муниципальный сектор экономики города представлен 12 муниципальными унитарными предприятиями (из них 2 находятся в стадии ликвидации) и 128 муниципальными учреждениями, из них 113 учреждений социальной сферы.

Количество предприятий по сравнению с аналогичным периодом 2019 года уменьшилось на 1 единицу в связи с преобразованием сургутского городского муниципального унитарного предприятия «Городской рынок» в общество с ограниченной ответственностью «Городской рынок».

Общее количество муниципальных учреждений по сравнению с аналогичным периодом 2019 года уменьшилось на 3 единицы.

Муниципальное образование городской округ город Сургут является акционером 9 акционерных обществ. Выручка от реализации товаров, работ (услуг) муниципальных предприятий за 2020 год по предварительным данным составила 8,3 млрд. рублей, что незначительно ниже уровня 2019 года. Среднесписочная численность работающих увеличилась на 1,8% до 3,3 тыс. человек.

Среднесписочная численность занятых в муниципальных учреждениях за отчетный период составила 14,1 тыс. человек, что незначительно ниже уровня 2019 года.

Жилищно-коммунальный комплекс.

Общая площадь жилищного фонда (квартир) муниципального образования за 2020 год увеличилась на 2,3% до 8,5 млн. кв. метров. Управление жилищным фондом осуществляется на конкурсной основе управляющими организациями различных форм собственности.

Мощность муниципальных коммунальных сетей и объектов инженерной инфраструктуры на конец отчетного периода составила:

- протяженность водопровода – 406 километров;
- мощность очистных сооружений – 121 тыс. куб. метров;
- протяженность канализационных сетей – 407,5 километра;
- количество центральных тепловых пунктов – 99 единиц;
- протяженность тепловых и паровых сетей – 430 километров;
- протяженность уличной газовой сети – 52 километра;

- протяженность линий электропередач – 169 километров.
Актуальным остается вопрос ликвидации непригодного для проживания жилья. Администрацией города проводится активная работа по решению данной проблемы.
Переселение граждан из ветхого, аварийного, непригодного для проживания жилищного фонда осуществляется в рамках реализации муниципальной программы «Развитие жилищной сферы на период до 2030 года».
В 2020 году на приобретение жилых помещений для переселения граждан, проживающих в ветхих, аварийных домах, непригодных для проживания помещениях и граждан, состоящих на учете по договорам социального найма в качестве нуждающихся в жилых помещениях, направлено более 1,5 млрд. рублей.
Благоустройство дворовых территорий многоквартирных домов осуществляется в рамках реализации муниципальной программы «Формирование комфортной городской среды на период до 2030 года».
В 2020 году на благоустройство 17 придомовых территорий в городе выделено более 80 млн. рублей из бюджета города. Во дворах выполняются работы по ремонту и асфальтированию проездов, тротуаров и автопарковок.
При отборе многоквартирных домов для участия в благоустройстве составляется рейтинг дворов. Жители многоквартирных домов участвуют в оплате ремонта придомовой территории: их вклад составляет от 10 до 20 процентов от общей суммы.
Капитальный ремонт многоквартирных домов осуществляется Югорским фондом капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с краткосрочным планом на 2020 - 2022 годы. В 2020 году выделено более 1 млрд. рублей на проведение данных работ, включая проектно-изыскательские работы. Карантинные ограничения негативно отразились на выполнении плана в 2020 году.
Улично-дорожная сеть и общественный транспорт.
Город Сургут характеризуется высоким уровнем автомобилизации – обеспеченность граждан личным автотранспортом превышает 450 единиц на 1 000 жителей.
Актуальными проблемами существующей дорожно-транспортной сети города остаются:
– несоответствие планировочных параметров улиц принятой категории;
– непостоянство планировочных параметров улиц на всем их протяжении;
– ненадлежащее состояние проезжей части существующих улиц;
– отсутствие освещенности улиц;
– перегруженность улично-дорожной сети;
– отсутствие магистралей непрерывного движения;
– недостаточная безопасность дорожного движения, связанная с отсутствием наружного освещения на автодорогах;
– отсутствие транспортной инфраструктуры (внутриквартальных проездов), которое не позволяет организовать условия для комфортного и безопасного проживания в существующих и вновь застраиваемых микрорайонах.
В целях решения указанных проблем выполняются мероприятия, направленные на повышение качества автомобильных дорог и безопасности дорожного движения.
Все улицы и дороги города, находящиеся в муниципальной собственности, оснащены средствами регулирования дорожного движения (светофорные объекты, дорожные знаки). Около 95% от общего количества улиц и дорог города имеют дорожную разметку. 78% муниципальных улиц и дорог освещены. Не оборудованы наружным освещением часть улиц и дорог в зоне жилой застройки, внутриквартальные проезды, автодороги на садово–огороднические товарищества (в районе железнодорожного вокзала, кладбища, аэропорта).
В 2020 году в рамках реализации национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги» (далее – БКАД) на улучшение дорожной инфраструктуры из бюджетов всех уровней городу выделено более 1 млрд. рублей.
В отчетном периоде отремонтировано около 250 тыс. кв. метров улично-дорожной сети, в том числе в рамках БКАД - около 70 тыс. кв. метров.
Состояние улично-дорожной сети города на конец 2020 года:
- площадь улиц и дорог – 4,5 млн. кв. метра, из них в муниципальной собственности находится – 3,85 млн. кв. метра;
- площадь тротуаров – 649 тыс. кв. метров, в том числе муниципальных – 636 тыс. кв. метров;
- протяженность линий уличного освещения – 369 километров, в том числе муниципальных – 367 километров;
- количество дорожных знаков – 14 924 единицы, в том числе муниципальных – 14 912 единиц;
- количество светофорных объектов – 179 единиц, в том числе муниципальных – 167 единиц;
- протяженность ливневой канализации – 92 километра, в том числе муниципальной – 90 километров.
В пределах городской черты общественный транспорт представлен маршрутными таксомоторами, маршрутными автобусами большого и среднего класса - всего 56 внутригородских маршрута общей

длиной
1,16 тыс. километров.

Охрана окружающей среды, природопользование и благоустройство городских территорий.

На территории города расположено 47 парков, скверов, береговых зон общей площадью 170,2 га. Все парки и скверы располагаются непосредственно в зоне уже существующей жилой застройки и используются для прогулок и отдыха населения, проведения культурно-оздоровительных и спортивных мероприятий. Работы по обслуживанию парков, скверов и набережных выполняются круглогодично по всему спектру работ, обеспечивающему уход за деревьями и кустарниками, текущее и санитарное содержание.

На территориях общего пользования располагается 34 цветника. Для увеличения площади цветочного оформления города, повышения декоративности, улучшения визуального восприятия городских территорий, использовались элементы вертикального озеленения в количестве 722 единиц: подвесные кашпо, вазоны, этажерки, цветочные фигуры.

В 2020 году общая площадь благоустройства парков и скверов составила 2,4 га.

В отчетный период выполнялись мероприятия по содержанию 31 объекта монументального искусства и прилегающих к ним территорий. К 75-летию Победы выполнены работы по благоустройству территории сквера «Мемориал Славы».

Площадь городских лесов составляет 4 445 га. Ежегодный объем работ по санитарным рубкам и рубкам по очистке леса от захламленности в соответствии с объемом финансирования - 15 га.

В рамках мероприятий по освобождению земельных участков от незаконных рекламных конструкций в течение 2020 года было демонтировано 480 конструкций различной модификации, освобождено 55 кв. метров территории под благоустройство (восстановление травяного покрова).

Развитие потребительского рынка.

Ограничения со стороны потребительского спроса в условиях карантинных ограничений и снижения покупательной способности доходов населения оказали негативное влияние на рынок товаров и услуг города в 2020 году.

Объем потребительского рынка в 2020 году оценивается в размере 165 млрд. рублей, что в товарной массе ниже уровня 2019 года на 7%.

Оборот розничной торговли составил 77,7% от общего объема потребительского рынка, оборот общественного питания – 3,4%, объем реализации платных услуг населению – 18,9%.

На крупные и средние предприятия приходится 48% оборота розничной торговли, 58% – оборота общественного питания, 67% – объема реализации платных услуг населению. Доля оборота сетевых торговых компаний в обороте розничной торговли - около 42%.

По предварительным данным в 2020 году оборот розничной торговли по крупным и средним организациям составил 61,9 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к уровню предыдущего года – 88,7%, оборот общественного питания – 3,3 млрд. рублей (80,8%), объем платных услуг населению – 21,1 млрд. рублей (82,1%).

Цены на товары за год возросли на 2,8%, на продукцию общественного питания – на 3,2%, на платные услуги населению в среднем по всем видам – на 3,3%.

Рынок товаров и услуг города, несмотря на сжатие в кризисный и посткризисный период, остается самым емким на территории округа. В городе сосредоточено около 40% торговой площади автономного округа, обеспеченность жителей города торговыми площадями превышает среднеокружной уровень в 1,6 раза.

В городе функционирует 86 торговых, торгово-развлекательных центров общей торговой площадью 421 тыс. кв. метров. Граница торговой зоны наиболее крупных центров простирается за пределы города, значительному притоку покупателей из других территорий способствуют хорошая транспортная доступность, широкий ассортимент товаров.

В розничной торговле доминируют торговые сети различной специализации, ценовой политики, форматов: гипермаркеты, супермаркеты, магазины эконом-класса.

На конец 2020 года в городе функционировало 1 186 стационарных объектов розничной торговли общей торговой площадью 726 тыс. кв. метров, к уровню 2019 года общая торговая площадь уменьшилась на 18 тыс. кв. метров или на 2,3%.

Продолжается рост оборотов интернет - торговли, являющейся наиболее быстроразвивающейся моделью ведения бизнеса.

В видовой структуре открытой сети общественного питания наибольший удельный вес приходится на кафе, закусочные и общедоступные столовые.

В данной сфере наблюдается процесс переформатирования, например, ресторан перепрофилируется в кафе или переходит на доставку или обслуживание на вынос.

В связи с переходом на новые правила работы в условиях пандемии увеличивается дистанция между столами и посадочными местами, что также оказывает влияние на количество посадочных мест в предприятиях общественного питания.

К уровню предыдущего года мощность предприятий общественного питания увеличилась незначительно – на 1,2% до 41 231 посадочного места, в том числе общедоступной сети - на 2% до 23 593 посадочных мест.

Современный гостиничный бизнес предоставляет разнообразные услуги населению по обеспечению комфортности временного проживания. В последнее время возросло количество гостиниц и комплексов для успешного развития туризма.

Карантинные мероприятия негативно отразились и на рынке гостиничных услуг. Установленный на территории автономного округа в 2020 году обязательный режим самоизоляции, стагнация на рынке внутреннего и въездного туризма, существенное снижение спроса на гостиничные услуги, низкая загрузка номерного фонда, вынуждали отельеров закрываться на консервацию, перераспределять функционал, перепрофилировать свою деятельность, выбирать стратегию максимального снижения затрат.

На конец 2020 года оказывали услуги 65 объектов гостиничной сети на 3 134 места, что на уровне предыдущего года.

Предоставление бытовых услуг населению города осуществляется в основном малыми предприятиями и индивидуальными предпринимателями. Данный бизнес является одним из наиболее сложных в сфере услуг, что связано, в том числе, и с невысокой рентабельностью. Диверсификация бизнеса позволяет поднять рентабельность предприятий данной сферы.

На конец 2020 года осуществляли деятельность 1 115 предприятий бытового обслуживания на 4 тыс. рабочих мест. К уровню 2019 года количество предприятий бытового обслуживания уменьшилось на 22 единицы (на 2,9%), количество рабочих мест - на 366 единиц (на 8,4%).

Демографическая ситуация.

В 2020 году в демографической сфере сохранялась тенденция положительного прироста постоянной численности населения города на фоне снижения темпов естественного прироста, при этом уровень рождаемости более чем в 2 раза превысил уровень смертности. Город остается привлекательным для жизни, о чем свидетельствует положительный миграционный прирост населения. При этом наблюдалось негативное влияние неблагоприятной санитарно-эпидемиологической ситуации на миграционные процессы.

За последние десять лет доля численности населения младше трудоспособного возраста увеличилась на 5%, старше трудоспособного – на 4%, при этом доля численности населения в трудоспособном возрасте снизилась на 9%.

По итогам 2020 года по предварительным данным:

- численность населения, состоящего на регистрационном учете в управлении Министерства внутренних дел России по городу Сургуту, включая иностранных мигрантов, зарегистрированных по месту пребывания, на конец года составила 458,5 тыс. человек;
- численность постоянного населения города на конец года - 385,7 тыс. человек (с учетом официальных статистических данных по состоянию на 01.01.2020);
- общий прирост постоянного населения к уровню 2019 года – 5,1 тыс. человек или 1,3%,
- естественный прирост населения – 3,4 тыс. человек, что на 11% ниже уровня 2019 года, численность родившихся – 5,5 тыс. человек (на 6,3%);
- миграционный прирост - 1,7 тыс. человек;
- коэффициент общего прироста населения составил 13,34 на тысячу жителей, в том числе коэффициент естественного прироста – 8,78, коэффициент миграционного прироста – 4,56;
- средний возраст населения на конец года – 34,1 года, в том числе мужчин – 32,5, женщин – 35,5;
- доля населения моложе трудоспособного возраста (0 – 15 лет) за год увеличилась на 0,25% (с 23,8 до 24,1%), старше трудоспособного возраста (от 55/60 лет) – на 0,2% (с 15,8 до 16%), в трудоспособном возрасте (16 – 54/59 лет) – снизилась на 0,44% (с 60,4 до 59,9%);
- с учетом изменения границ трудоспособного возраста доля населения моложе трудоспособного возраста (0 – 15 лет) за год увеличилась на 0,25% (с 23,8 до 24,1%), старше трудоспособного возраста (от 60/65 лет) – на 0,49% (с 9,7 до 10,2%), в трудоспособном возрасте (16 – 59/64 года) – снизилась на 0,74% (с 66,5 до 65,7%);
- коэффициент общей демографической нагрузки на 1 000 человек трудоспособного возраста детьми (0 – 15 лет) и пожилыми (от 55/60 лет) увеличился за год с 657 до 669, при этом коэффициент нагрузки детьми в 1,5 раза превысил коэффициент нагрузки пожилыми;
- с учетом изменения границ трудоспособного возраста коэффициент общей демографической нагрузки на 1 000 человек трудоспособного возраста детьми (0 – 15 лет) и пожилыми (от 60/65 лет) увеличился за год с 504 до 521, при этом коэффициент нагрузки детьми в 2,4 раза превысил коэффициент нагрузки пожилыми.

Состояние рынка труда.

Жесткие карантинные ограничения в условиях неблагоприятной санитарно-эпидемиологической ситуации - основной фактор, определяющий ситуацию на рынке труда в 2020 году. При этом на рынок труда города продолжали оказывать влияние демографические ограничения со стороны предложения трудовых ресурсов, обусловленные снижением доли численности населения в трудоспособном возрасте.

Реализация пакета антикризисных мер, направленных на поддержание занятости и доходов населения в условиях пандемии, способствовала увеличению численности официально зарегистрированных безработных граждан и, соответственно, уровня зарегистрированной

безработицы.
Так, в центре занятости города по состоянию на конец отчетного года состояло на учете более 5 тысяч официально зарегистрированных безработных граждан, уровень зарегистрированной безработицы составил 3,2% (на 31.12.2019 – 301 человек и 0,18% соответственно).
По итогам 2020 года по предварительным данным:
– среднегодовая численность экономически активного населения (рабочей силы) составит 167,8 тыс. человек (2019 год – 167,7 тыс. человек);
– среднегодовая численность занятых в экономике на территории муниципального образования – 158,9 тыс. человек (2019 год – 159,9 тыс. человек);
– среднесписочная численность работников крупных и средних организаций – 115,2 тыс. человек (2019 год – 114,9 тыс. человек);
– доля занятых в экономике от общей численности экономически активного населения – 94,7% (2019 год – 95,4%).
В структуре занятости населения наибольший удельный вес приходится на промышленное производство (19%), торговлю (17%), строительство (12%), транспорт (9%), образование (9%), здравоохранения и социальные услуги (9%).
Из общей численности граждан, обратившихся в поиске работы в государственное учреждение службы занятости населения, 94% составили не занятые трудовой деятельностью, 3,8% – учащиеся, желающие работать в свободное от учебы время.
По сравнению с уровнем предыдущего года в численности граждан, признанных безработными, доля:
- женщин увеличилась на 4,1% до 65,7%;
- молодежи в возрасте от 16 до 29 лет - на 11% до 36,4%;
- инвалидов снизилась на 12,1% до 1,5%.
В 2020 году в 14 раза по сравнению с уровнем предыдущего года увеличилась численность лиц, признанных центром занятости населения безработными. Средняя продолжительность безработицы составила 4,1 месяца, что на уровне 2019 года.
Наблюдалось существенное изменение структуры безработицы по уровню образования, возрасту и по основаниям незанятости.
Доля безработных граждан, не имеющих профессионального образования, возросла в 3,3 раза по сравнению с уровнем предыдущего года. Так, на конец отчетного периода 16,8% официально зарегистрированных безработных граждан имели высшее профессиональное образование (на 31.12.2019 – 55,8%), 9,3% – среднее профессиональное (21,9%), 73,9% - не имели профессионального образования (22,3%).
Значительно изменился и возрастной состав безработных. На конец 2020 года доля безработных граждан в возрасте 16 – 24 лет составила 16,3% (на 31.12.2019 – 10%), в возрасте 25 – 29 лет – 17,2% (6,3%), в возрасте от 30 лет до предпенсионного возраста – 64% (70,8%), в предпенсионном возрасте – 2,4% (13%).
Средняя продолжительность выплаты: пособия по безработице составила 3,23 месяца, стипендии в период прохождения обучения по направлению центра занятости – 1,48 месяца.
За отчетный период государственным учреждением службы занятости населения трудоустроены около 2,5 тыс. человек, что соответствует уровню предыдущего года.

Уровень жизни населения.

В отличие от ситуации 2018-2019 годов, 2020 год характеризовался тенденцией снижения реальных доходов населения на фоне падения деловой активности в условиях пандемии.
Аналогичные процессы, когда темпы роста покупательной способности денежных доходов населения находились в области отрицательных значений, наблюдались в период с 2013 года по 2017 год.
В 2020 году населением города по оценке получено 259 млрд. рублей денежных доходов, что на 2% превысило уровень 2019 года. Удельный вес доходов от предпринимательской деятельности в денежных доходах населения снизился наиболее существенно на фоне сжатия потребительского спроса. По итогам 2020 года в структуре денежных доходов населения:
– 71,2% составила оплата труда (2019 год – 71,6%);
– 16,6% – социальные трансферты (2019 год – 13,9%);
– 5,4% – доходы от предпринимательской деятельности (2019 год – 7,2%);
– 3,0% – доходы населения от собственности (2019 год – 3,4%);
– 3,8% – прочие доходы (2019 год – 3,9%).
По итогам 2020 года по предварительным данным:
– среднедушевой денежный доход в месяц составил 56,3 тыс. рублей, в том числе располагаемый (за вычетом обязательных платежей и взносов) – 49,1 тыс. рублей;
– среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника (по крупным и средним организациям) – 92,6 тыс. рублей;
– средний размер пенсии по старости в месяц – 23,1 тыс. рублей.
За пять предшествующих лет потребительские цены возросли на 37,5%, при этом номинальные

доходы увеличились лишь на 14,4%. Таким образом, покупательная способность доходов населения снизилась на 16,8% (реальные доходы – 83,2%).

В 2020 году на уровень инфляции оказывали сдерживающее влияние ограничения со стороны внутреннего спроса, среднегодовой индекс потребительских цен составил по оценке 103% (в 2019 году – 102,85%).

С учетом корректировки на индекс потребительских цен покупательная способность к уровню предыдущего года:

– доходов населения в целом снизилась на 2,5% (реальные денежные доходы населения составили 97,5%);

– заработной платы – на 1,6% (реальная заработная плата – 98,4%);

– пенсии по старости возросла на 1% (реальный размер пенсии по старости – 101%).

На конец 2020 года численность пенсионеров всех категорий составила по предварительным данным 103 тыс. человек (в процентах к уровню 2019 года – 104), в том числе пенсионеров по старости – 91 тыс. человек.

В 2020 году не наблюдалось опережающего роста величины прожиточного минимума над темпами инфляции (103%), что обусловлено, в основном, снижением темпов роста цен на продовольственные товары по сравнению с уровнем 2019 года.

По итогам 2020 года среднедушевой доход обеспечил 3,6 прожиточного минимума (2019 год – 3,7), заработная плата – 5,5 прожиточного минимума трудоспособного человека (2019 год – 5,6), пенсия по старости – 1,8 прожиточного минимума пенсионера (2019 год – 1,8).

Ограничения со стороны потребительского спроса оказывали сдерживающее влияние, в первую очередь, на темпы роста цен на продовольственные товары.

На рынке лекарственных препаратов сохранялась тенденция последних лет – разнонаправленная динамика цен от значительного снижения (на 47%) до значительного роста (на 56%).

На фоне замедления темпов роста цен на товары темпы роста цен на услуги изменились незначительно.

Стоимость коммунальных услуг к уровню предыдущего года возросла от 2,3 до 4% в разрезе видов услуг.

Покупательная способность доходов населения остается основным фактором, определяющим темпы роста потребительского спроса домашних хозяйств.

Перечень основных проблемных вопросов, сдерживающих социально-экономическое развитие муниципального образования.

Факторы, сдерживающие социально-экономическое развитие муниципального образования:

1. Введение на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры режима повышенной готовности, предусматривающего ряд ограничений для граждан и организаций в связи с распространением новой коронавирусной инфекции.
2. Демографические ограничения, обусловленные снижением доли численности постоянного населения в трудоспособном возрасте.
3. Отсутствие перспектив для масштабного развития инженерной и транспортной инфраструктуры города, связанных с ограниченностью в земельных ресурсах, в том числе потенциально пригодных для размещения локальных производств, жилищного строительства.
4. Высокий износ материально-технической базы учреждений социальной сферы, низкий уровень обеспеченности населения города рядом объектов соцкультбыта.
5. Потребность строительства и реконструкции объектов инфраструктуры внешнего транспорта.
6. Износ основных средств энергопроизводств, расположенных на территории города.

5. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке (динамику рынка). При проведении настоящего анализа в качестве источника данных использовалось данные Федеральной риэлторской компания «Этажи» (https://surgut.etagi.com).

Наиболее развитыми, с точки зрения рынка жилой недвижимости, в Ханты-Мансийском автономном округе — Югра, являются следующие населенные пункты: Нижневартовск; Сургут; Ханты-Мансийск; Нягань, Нефтеюганск. Данные о динамике изменения средних цен на первичном рынке жилья в г. Сургут за 2020 год представлены на рис. 2, 3.

Источник: https://surgut.etagi.com/analytics/?city_id=74&class=nh_flats&type[]=10&type[]=11&type[]=12&type[]=13&date_from=2021-01-01&date_to=2021-06-21&resolution=70&country_id=1

Рис. 2. Данные о динамике изменения средних цен на первичном рынке жилья в г. Сургут за 2020 год

Источник: https://surgut.etagi.com/analytics/?city_id=74&class=nh_flats&type[]=10&type[]=11&type[]=12&type[]=13&date_from=2021-01-01&date_to=2021-06-21&resolution=70&country_id=1

Рис. 3. Данные о динамике изменения количества предложений на первичном рынке жилья в г. Сургут за январь – июнь 2021 год

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на первичном рынке жилой недвижимости г. Сургут:

- рост цен (+10%) на первичном рынке продажи 1-но комнатных квартир;
- рост цен (+8%) на первичном рынке продажи 2-х комнатных квартир;
- рост цен (+1%) на первичном рынке продажи 3-х комнатных квартир.

6. 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 положительные и заключаются в росте цен на жилую недвижимость. Тенденции на рынке

недвижимости региона в полной мере соответствуют общим тенденциям в экономике. По данным ЦИАН (https://quote.rbc.ru/news/article/606725c99a794770fdb487a3) на 1 апреля, в среднем один квадратный метр вторичного жилья в Москве стоил 247,215 тыс.руб. (год назад — 211,7 тыс.руб.). Первичное жилье в столице подорожало еще сильнее: с 199,2 тыс.руб. за 1 кв. м год назад до 243,5 тыс.руб. на 1 апреля. В регионах — схожая картина: рост с 59,9 тыс.руб. до 74,4 тыс.руб. за 1 кв. м за год на первичном рынке и с 55,5 тыс.руб. до 67,06 тыс.руб. на вторичном.

В первом квартале 2021 года рост цен продолжается: цены на новостройки растут на фоне высокого спроса со стороны покупателей, а также из-за удорожания строительных материалов. Общий рост цен за год на стройматериалы Росстат в декабре 2020-го оценил в 6,3%.

Спрос подогревает неопределенная ситуация с продолжением программы льготной ипотеки под 6,5% после 1 июля.

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, оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости. При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера оцениваемых объектов недвижимости. 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 оцениваемые объекты недвижимости, представлено в табл. 11.

Таблица 11.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости

Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для объектов недвижимости
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	Готовые объекты

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Кроме указанных в табл. 11 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемым объектом недвижимости. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя		Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование		квартиры
Характеристики местоположения	Адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39 и рядом расположенные с ним районы
	Типовая зона в пределах региона	ТЗ № 3
	Типовая зона в пределах города	ТЗ № 3

Наименование показателя		Значение показателя
Физические характеристики	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
	Характеристика класса качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса
	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный, монолитно-кирпичный
	Год постройки	после 2015
	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
	физическое состояние объекта недвижимости	требует ремонта
	тип отделки объекта недвижимости	без отделки, под чистовую отделку

Источник: 1. Анализ Оценщика.

По состоянию на дату оценки имеются предложения по продаже квартир в г.Сургут:

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 12 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. Далее приведено описание объектов, выбранных в качестве объектов-анализа. Прочие оферты не рассматривались по причине неудовлетворения условиям локализации, указанным в табл.12.

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 собственности.

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 13 – табл. 20.

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

Таблица 13.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 12	квартира
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 13 по 18	квартира
Трехкомнатные квартиры	
Объекты анализа 19 и 20	квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 14.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"
Объект анализа 2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/5, ЖК "Новые ключи"
Объект анализа 3	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"
Объект анализа 4	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"
Объект анализа 5	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/3, ЖК "Новые ключи"
Объект анализа 6	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"
Объект анализа 7	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"
Объект анализа 8	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"
Объект анализа 9	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"
Объект анализа 10	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"
Объект анализа 11	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"
Объект анализа 12	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"
Объект анализа 13	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"
Объект анализа 14	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"
Объект анализа 15	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"
Объект анализа 16	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"
Объект анализа 17	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"
Объект анализа 18	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"
Объект анализа 19	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"
Объект анализа 20	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Все объекты анализа с 1 по 17	ТЗ № 3	ТЗ № 3	380,6	46 668

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

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
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный	22/25 (промежуточный)	1	нет данных	45	требует ремонта	под чистовую отделку
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный	14/25 (промежуточный)	1	нет данных	35,29	требует ремонта	под чистовую отделку
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный	14/25 (промежуточный)	1	нет данных	35,3	требует ремонта	под чистовую отделку
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный	9/25 (промежуточный)	1	нет данных	35	требует ремонта	под чистовую отделку
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный	16/25 (промежуточный)	1	нет данных	45	требует ремонта	под чистовую отделку
Объект анализа 6	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный	12/25 (промежуточный)	1	нет данных	35	требует ремонта	под чистовую отделку
Объект анализа 7	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный	3/25 (промежуточный)	1	нет данных	45	требует ремонта	под чистовую отделку
Объект анализа 8	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный	25/25 (промежуточный, есть тех.этаж)	1	нет данных	48	требует ремонта	под чистовую отделку
Объект анализа 9	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный	21/25 (промежуточный)	1	нет данных	49	требует ремонта	под чистовую отделку
Объект анализа 10	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный	3/25 (промежуточный)	1	нет данных	41	требует ремонта	под чистовую отделку
Объект анализа 11	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный	21/25 (промежуточный)	1	нет данных	45,9	требует ремонта	под чистовую отделку
Объект анализа 12	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный	19/23 (промежуточный)	1	нет данных	46	требует ремонта	под чистовую отделку
Объект анализа 13	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный	5/26 (промежуточный)	2	нет данных	73,5	требует ремонта	под чистовую отделку
Объект анализа 14	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный	5/25 (промежуточный)	2	нет данных	73	требует ремонта	под чистовую отделку
Объект анализа 15	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный	25/25 (промежуточный, есть тех.этаж)	2	нет данных	48	требует ремонта	под чистовую отделку
Объект анализа 16	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный	22/22 (промежуточный, есть тех.этаж)	2	нет данных	72	требует ремонта	под чистовую отделку
Объект анализа 17	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный	22/25 (промежуточный)	2	нет данных	72	требует ремонта	под чистовую отделку
Объект анализа 18	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный	22/23 (промежуточный)	2	нет данных	61,5	требует ремонта	под чистовую отделку
Объект анализа 19	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный	25/25 (промежуточный, есть тех.этаж)	3	нет данных	105	требует ремонта	под чистовую отделку
Объект анализа 20	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный	21/25 (промежуточный)	3	нет данных	76	требует ремонта	под чистовую отделку

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты анализа	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты анализа	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
Все объекты анализа	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена (по площади с учетом лоджий и балконов), руб./кв.м*
	Однокомнатные квартиры	
Объект анализа 1	4 000 000	88 889
Объект анализа 2	3 150 000	89 260
Объект анализа 3	3 200 000	90 652
Объект анализа 4	3 200 000	91 429
Объект анализа 5	4 150 000	92 222
Объект анализа 6	3 250 000	92 857
Объект анализа 7	4 190 000	93 111
Объект анализа 8	4 800 000	100 000
Объект анализа 9	5 000 000	102 041
Объект анализа 10	4 190 000	102 195
Объект анализа 11	5 000 000	108 932
Объект анализа 12	5 100 000	110 870
	мин	88 889
	макс	110 870
	среднее	96 872
	медиана	92 984
	стандартное отклонение	7 676
	Двухкомнатные и трехкомнатные квартиры	
Объект анализа 13	5 680 000	77 279
Объект анализа 14	6 000 000	82 192
Объект анализа 15	4 050 000	84 375
Объект анализа 16	6 100 000	84 722
Объект анализа 17	6 500 000	90 278
Объект анализа 18	6 100 000	99 187
Объект анализа 19	7 776 000	74 057
Объект анализа 20	6 750 000	88 816
	мин	74 057
	макс	99 187
	среднее	85 113
	медиана	84 549
	стандартное отклонение	7 850

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

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 20 показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале:

- от 88 889 руб./кв. м до 110 870 руб./кв. м – для однокомнатных квартир;

- от 74 057 руб./кв. м до 99 187 руб./кв. м – для двух- и трехкомнатных квартир.

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

В соответствии с Проектной декларацией «Жилые дома (корпуса) по ГП №6, 7, 8, 9», строящееся здание (жилой дом) в котором расположены оцениваемые помещения, представляет собой здание каркасного типа из монолитного железобетона. Перекрытия монолитные, железобетонные. Устойчивость каркаса обеспечивается горизонтальными дисками перекрытий и ядром жесткости.

Фундаменты приняты из монолитных плит по свайному основанию.

Наружные стены (заполнение между конструкциями каркаса) - из блоков из ячеистого бетона, обшиты вентилируемыми фасадами с утеплителем.

Межквартирные, внутриквартирные перегородки из блоков из ячеистого бетона.

Кровля плоская, совмещенная с организованным внутренним водостоком.

Общая площадь коммерческих помещений -700 м^2. Общая площадь здания - 15 400,0 м^2.

Этажность - 23 этажа.

Имеется подземный паркинг.

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

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

Общее количество квартир в одном доме 168 шт., в том числе:

- 1-но комнатных – 42 шт.;
- 2-х комнатных – 84 шт.;
- 3-х комнатных – 42 шт.

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

По состоянию на дату оценки завершены работы по строительству трёх корпусов ЖК «4 сезона».

Жилые дома комплекса «4 сезона» можно отнести к современному жилью комфорт-класса, а наличие подземного паркинга может свидетельствовать о наличии признаков бизнес-класса.

Современное жилье комфорт-класса.

Дома современных типовых серий, возможны индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка более дорогая и современная, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах 2,7-2,8 м. Площади квартир больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиры начинаются от 35 кв.м.; двухкомнатные от 53 кв.м.; трехкомнатные от 65 кв.м. Площадь кухни от 8 кв.м. По расположению особых требований нет.

К этому же классу относится ЖК «Новые ключи», предложения по продаже квартир в котором также рассматривались в качестве объектов анализа ввиду ограниченного количества предложения в ЖК «4 сезона»:

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

- стагнация цен на первичном рынке продажи 1-но комнатных квартир
- снижение цен на первичном рынке продажи 2-х комнатных квартир;
- незначительный рост цен на первичном рынке продажи 3-х комнатных квартир.

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

- на рынке продажи жилой недвижимости 1-но комнатных квартир региона объем спроса практически равен объему предложений (фиксируется стагнация цен);
- на рынке продажи жилой недвижимости 2-х комнатных квартир региона объем предложений превышает спрос (фиксируется падение цен);
- на рынке продажи жилой недвижимости 3-х комнатных квартир региона объем спроса превышает объем спроса (фиксируется некоторый рост цен).

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «ниже средней». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 21).

Таблица 21.

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.

В общем случае учет влияния изменения указанных факторов на стоимостные показатели может производиться с использованием расчетных методов, базирующихся на рыночных данных, или экспертных оценок (мнений).

В соответствии с положениями п. 13 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

Применительно к рассмотрению элементов сравнения (ценообразующих факторов) справедливо утверждать, что в качестве достаточного объема рыночной информации следует рассматривать не менее 10 оферт идентичных по всем элементам сравнения, кроме одного рассматриваемого. Такой объем информации позволяет сформировать факторную модель и корректно сравнить экспертные и рыночные данные. Общее описание подходов к построению факторной модели и общие требования к необходимому числу наблюдаемых оферт представлены ниже.

При проведении дальнейших расчетов предполагалось, что сравнение рыночных данных и экспертных оценок проводится только при наличии рыночных данных. Отсутствие подобного анализа, при использовании экспертных оценок (мнений), свидетельствует об отсутствии рыночных данных (в необходимом количестве или соответствующего качества).

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):

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

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - характеристики объекта оценки;

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

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

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

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

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

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

стоимости.

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:

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

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

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

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

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

При дополнительном включении в регрессию нового фактора коэффициент детерминации должен

возрастать, а остаточная дисперсия уменьшаться.

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

На основе данных представленных в разделе 2.3 и разделе 3.2.3. можно утверждать, что исследованию с помощью регрессионной модели подлежат 23 фактора для каждого типа квартир. Соответственно количество объектов анализа для исследования указанного количества факторов должно составлять не менее 120 для каждого типа квартир. Анализ данных приведенных в разделе 3.2.3 показывает, что для каждого типа квартир, число собранных объектов анализа, меньше необходимого числа объектов для исследования с помощью регрессионной модели.

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

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 22.

Таблица 22.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

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

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

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния передаваемых имущественных прав на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 23.

Таблица 23.

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

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

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

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

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

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

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

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

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния условий рынка (в части скидок к ценам предложений) на стоимость объектов недвижимости.

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Значения величины поправки на уторгование

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,89	0,99	**0,95**
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,88	0,98	**0,94**
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,98	**0,94**
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,84	0,99	**0,93**
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,99	**0,96**
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,99	**0,95**
7	Парковочное место, машино-место	0,89	0,97	**0,94**

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/219-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2021-g/2431-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2021 .

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 – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 25.

Таблица 25.

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	0,71	0,69	0,73
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	ТЗ № 5	0,49	0,47	0,52
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	0,84

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города представлены в табл. 26.

Таблица 26.

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	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	ТЗ № 3	0,83	0,82	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,78	0,77	0,79
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,67	0,65	0,68
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	0,90	0,89	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	ТЗ № 3	0,85	0,84	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,80	0,79	0,81
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,70	0,68	0,72

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 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, монолитный, панель);
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- общая площадь объекта недвижимости;
- физическое состояние объекта недвижимости (вид ремонта - уровень внутренней 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 – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от физического состояния дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Данные (усредненные по городам России) 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	1,16	1,15	1,18
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	0,78	0,81

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса, представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса

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 панельными/блочными/монолитно-панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	0,92	0,94
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95	0,96
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки.			
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,70	0,67	0,72
Отношение удельной цены квартиры в доме со шлакоблочными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,85	0,83	0,86

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости), по данным статистики рынка, представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости), по данным статистики рынка

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,98	0,96	1,00
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	0,92	0,94

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Данные (усредненные по городам России) 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	0,93
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,95	0,94	0,95
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,91	0,90	0,92
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,85	0,83	0,87

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 31, 32.

Таблица 31.

Данные (усредненные по городам России) 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	1,07	1,11	1,16	1,18
30-40	0,97	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
40-50	0,93	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
50-65	0,90	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
65-80	0,86	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
>=80	0,85	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Таблица 32.

Данные (усредненные по городам России) 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	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31
30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15
65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
>=120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Более актуальные данные представлены на сайте statrielt.ru:

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/219-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2021-g/2422-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2021-goda

В соответствии с видами ремонта можно выделить состояния отделки объектов недвижимости (квартир), в которых они находятся на дату оценки и исходя из которых рассчитываются стоимостные (аддитивные) поправки:

- требует капитального ремонта;
- под чистовую отделку;
- под чистовую отделку;
- требует косметического ремонта;
- современный ремонт;
- комфортный ремонт;
- элитный ремонт.

Данные о стоимости проведения каждого вида ремонта, с учетом стоимости работ и материалов, представлен в табл. 33.

Таблица 33.

Корректировку на тип отделки

Состояние отделки объекта		Объект-аналог						
		Без отделки	Требует капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требует косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Объект оценки	Без отделки	0	-940	-4 789	-5 348	-9 862	-13 402	-22 086
	Требует капитального ремонта	940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
	Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	-5 074	-8 614	-17 298
	Требует косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514	-8 054	-16 738
	Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
	Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
	Элитный	22 086	23 026	17 298	16 738	12 224	8 684	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

2.8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия …, 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 – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Данные (усредненные по городам России) 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	1,08	1,07 1,09

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости) представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Данные (усредненные по городам России) 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 1,07

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости) представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Данные (усредненные по городам России) 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 0,96
Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	1,06	1,05 1,07

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости) представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Данные (усредненные по городам России) 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	1,09	1,08 1,10

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержаться 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 произошло изменений цен (во времени) в сторону увеличения стоимости жилой недвижимости.

2. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения - на рынке жилой недвижимости региона:

- на рынке продажи жилой недвижимости 1-но и 2-х комнатных квартир региона объем спроса заметно превышает объем предложения (фиксируется рост цен на 10% и 8% соответственно);
- на рынке продажи жилой недвижимости 3-х комнатных квартир региона объем спроса приблизительно равен объему предложений (фиксируется рост цен всего на 1%).

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

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

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

6. Колебания цен на рынке. Данные о колебании цен на рынке жилой недвижимости региона представлены на рис. 2, 3.

7. В целом тенденции на рынке жилой недвижимости региона в ретроспективном периоде положительные и заключаются в росте цен на жилую недвижимость. Тенденции на рынке недвижимости региона в полной мере соответствуют общим тенденциям в экономике. В первом квартале 2021 года цены на новостройки растут на фоне высокого спроса со стороны покупателей, а также из-за удорожания строительных материалов. Общий рост цен за год на стройматериалы Росстат в декабре 2020-го оценил в 6,3%. Спрос подогревает неопределенная ситуация с продолжением программы льготной ипотеки под 6,5% после 1 июля.

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 заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости

материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих

объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской

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

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

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и 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 котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

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

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

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

В рамках 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-Мертона 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. 38.

Таблица 38.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	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.	использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на торг.	(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		Метод использовать не целесообразно	
Метод дисконтирования денежных потоков	В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов (квартир) завершенных строительством. Кроме того, необходимо учесть, что оцениваемые объекты находятся на стадии строительства, а соответственности не введены в эксплуатацию и не готовы для проживания. Данные обстоятельства создают предпосылки для отказа в использовании методов доходного подхода.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, для оценки 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 Оценщик учитывал рекомендуемое на практике количество аналогов (от 3 до 5), сопоставимость по основным ценообразующим факторам и принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за собственность больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность такой же полезности. Таким образом, были выбраны аналоги с минимальной удельной ценой предложения из наиболее сопоставимых по ценообразующим факторам.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Количество комнат	Общая площадь, кв.м.	Удельная цена, руб./кв. м
		Для однокомнатных квартир		
Объект анализа 1	Объект анализа 1	1	45	88 889
Объект анализа 2	Объект анализа 2	1	35,29	89 260
Объект анализа 3	Объект анализа 3	1	35,3	90 652
Объект анализа 4	Объект анализа 4	1	35	91 429
Объект анализа 5	Объект анализа 5	1	45	92 222

Объект-аналог	Объект анализа	Количество комнат	Общая площадь, кв.м.	Удельная цена, руб./кв. м
		Для двухкомнатных квартир		
Объект-аналог 1	Объект анализа 13	2	73,5	77 279
Объект-аналог 2	Объект анализа 14	2	73	82 192
Объект-аналог 3	Объект анализа 15	2	48	84 375
Объект-аналог 4	Объект анализа 16	2	72	84 722
Объект-аналог 5	Объект анализа 17	2	72	90 278
		Для трехкомнатных квартир		
Объект-аналог 1	Объект анализа 19	3	105	74 057
Объект-аналог 2	Объект анализа 20	3	76	88 816
Объект-аналог 3	Объект анализа 13	2	73,5	77 279
Объект-аналог 4	Объект анализа 14	2	73	82 192
Объект-аналог 5	Объект анализа 16	2	72	84 722

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;
   - типовая зона в пределах региона;
   - типовая зона в пределах города;
   - численность населенного пункта, тыс. чел.;
   - средняя заработная плата в населённом пункте, руб./мес.
8. Физические характеристики:
   - класс качества дома;
   - тип (планировка) квартиры;
   - этаж расположения квартиры;
   - количество комнат;
   - общая площадь без учета балконов и лоджий, кв. м;
   - общая площадь с учетом балконов и лоджий, кв. м;

- высота помещений, м;
- техническое состояние.

9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. 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. 40.

Таблица 40.

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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 2 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 7 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 90 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 98 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 111 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 114 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 119 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 122 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 141 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/5, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/3, ЖК "Новые ключи"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,78	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,41	45	35,29	35,3	35	45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 151 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,17	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,95	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 3 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,87	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	86,21	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 4 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/5, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/3, ЖК "Новые ключи"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,78	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,41	45	35,29	35,3	35	45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 5 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/5, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/3, ЖК "Новые ключи"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,78	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,41	45	35,29	35,3	35	45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 6 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	78,34	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	86,68	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 8 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,05	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,83	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 9 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,17	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,95	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 10 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 11 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,87	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	86,21	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 12 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/5, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/3, ЖК "Новые ключи"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,78	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,41	45	35,29	35,3	35	45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 13 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/5, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/3, ЖК "Новые ключи"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,78	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,41	45	35,29	35,3	35	45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 14 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	78,34	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	86,68	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 15 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 16 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,05	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,83	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 17 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,17	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,95	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 18 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 19 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,87	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	86,21	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 20 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/5, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/3, ЖК "Новые ключи"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,78	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,41	45	35,29	35,3	35	45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 21 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/5, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/3, ЖК "Новые ключи"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,78	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,41	45	35,29	35,3	35	45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 22 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	78,34	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	86,68	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 23 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 24 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,05	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,83	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 25 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,17	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,95	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 26 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 27 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,87	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	86,21	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 28 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/5, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/3, ЖК "Новые ключи"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,78	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,41	45	35,29	35,3	35	45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 29 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/5, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/3, ЖК "Новые ключи"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,78	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,41	45	35,29	35,3	35	45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 30 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	78,34	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	86,68	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 31 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 32 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,05	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,83	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 33 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,17	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,95	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 34 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 35 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,87	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	86,21	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 36 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/5, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/3, ЖК "Новые ключи"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,78	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,41	45	35,29	35,3	35	45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 37 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/5, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/3, ЖК "Новые ключи"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,78	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,41	45	35,29	35,3	35	45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 38 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	78,34	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	86,68	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 39 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 40 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,05	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,83	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 41 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,17	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,95	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 42 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 43 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,87	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	86,21	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 44 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/5, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/3, ЖК "Новые ключи"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,78	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,41	45	35,29	35,3	35	45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 45 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/5, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/3, ЖК "Новые ключи"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,78	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,41	45	35,29	35,3	35	45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 46 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	78,34	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	86,68	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 47 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 48 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,05	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,83	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 49 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,17	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,95	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 50 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 51 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,87	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	86,21	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 53 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/5, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/3, ЖК "Новые ключи"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,78	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,41	45	35,29	35,3	35	45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 54 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	78,34	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	86,68	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 55 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 57 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,17	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,95	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 58 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 59 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,87	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	86,21	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 62 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	78,34	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	86,68	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 64 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,05	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,83	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 65 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,17	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,95	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 66 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 67 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,87	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	86,21	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 70 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	78,34	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	86,68	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 71 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 72 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,05	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,83	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 75 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,87	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	86,21	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 76 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/5, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/3, ЖК "Новые ключи"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,78	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,41	45	35,29	35,3	35	45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 79 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 80 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,05	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,83	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 83 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,87	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	86,21	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 84 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/5, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/3, ЖК "Новые ключи"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,78	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,41	45	35,29	35,3	35	45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 89 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,17	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,95	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 93 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/5, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/3, ЖК "Новые ключи"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,78	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,41	45	35,29	35,3	35	45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 96 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,05	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,83	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 97 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,17	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,95	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 100 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/5, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/3, ЖК "Новые ключи"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,78	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,41	45	35,29	35,3	35	45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 102 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	78,34	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	86,68	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 105 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,17	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,95	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 106 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 107 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,87	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей различны, 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	86,21	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 108 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/5, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/3, ЖК "Новые ключи"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,78	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,41	45	35,29	35,3	35	45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 109 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/5, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/3, ЖК "Новые ключи"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,78	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,41	45	35,29	35,3	35	45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 110 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	78,34	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	86,68	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 112 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,05	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,83	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 113 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,17	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,95	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 115 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,87	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	86,21	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 116 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/5, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/3, ЖК "Новые ключи"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,78	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,41	45	35,29	35,3	35	45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 117 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/5, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/3, ЖК "Новые ключи"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,78	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,41	45	35,29	35,3	35	45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 118 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	78,34	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	86,68	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 120 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,05	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,83	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 121 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,17	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,95	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 123 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,87	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	86,21	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 124 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/5, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/3, ЖК "Новые ключи"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,78	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,41	45	35,29	35,3	35	45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 125 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/5, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/3, ЖК "Новые ключи"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,78	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,41	45	35,29	35,3	35	45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 126 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	78,34	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	86,68	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 127 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 128 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,05	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,83	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 129 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,17	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,95	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 130 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 131 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,87	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	86,21	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 132 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/5, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/3, ЖК "Новые ключи"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,78	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,41	45	35,29	35,3	35	45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 133 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/5, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/3, ЖК "Новые ключи"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,78	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	55,41	45	35,29	35,3	35	45	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 134 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	78,34	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	86,68	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 135 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 136 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,05	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,83	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 137 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,17	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,95	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 138 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 142 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	78,34	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	86,68	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 143 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,38	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,98	73,5	73	48	72	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, необходимо введение корректировки
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 144 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые права
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)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер дома 7, ЖК "4 сезона"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1, ЖК "Новые ключи"	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23, ЖК "4 сезона"	Отличия несущественные, 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.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	46 938	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	начальная стадия строительства	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	дом построен	Отличия существенные, учтены в корректировке на передаваемые права
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	2	2	2	Отличия учтены корректировкой на площадь
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	101,05	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, 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	104,83	105	76	73,5	73	72	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

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

Источник: 1. Анализ, проведенный Оценщиком.

Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 40 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на общую площадь с балконами и лоджиями;
- поправку на тип отделки.

Описание проведенных корректировок (поправок).

Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Объекты-аналоги находятся в собственности и при реализации (продаже) переходит право собственности новому владельцу. По состоянию на дату оценки работы по строительству объектов, в отношении которых определяется стоимость имущественных прав по ДУДС, продолжаются. Объекты недвижимости, права на которые оцениваются, будут достроены в 4 кв. 2023 г.:

17.1 (5) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 4 квартал 2023 г.

Источник: ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ № 86-000097 от 21.06.2021. «Жилые дома (корпуса) № 6, 7, 8, 9 и пристроенная автостоянка закрытого типа (стилобат) в составе проекта «Планировка микрорайона №39. Комплексное освоение в целях жилищного строительства»

Учитывая данное обстоятельство можно сделать вывод о том, что различия передаваемых прав объектов, в отношении которых определяется стоимость права требования по ДУДС и объектов-аналогов существенные.

При проведении настоящей оценки была введена поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Расчет данной поправки проводился на основе зависимости вида:

$$П_{сс} = ((1+i)^{-\frac{T}{365}} - 1) * 100\%,$$

где:

i - прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство (прибыль девелопера), % годовых;

T - период времени, учитывающий различие в степени строительной готовности объектов, дней.

Период времени T, учитывающий различие в степени строительной готовности объектов, определялся как разница между датой оценки (23.06.2021 г.) и датой, когда степень строительной готовности корпуса (жилого дома) из которого были отобраны объекты-аналоги соответствовала степени строительной готовности корпуса (жилого дома), в котором находятся объекты, права на которые оцениваются.

Дата оценки 23.06.2021 г., срок сдачи объекта оценки – 4 кв. 2023 г. (для расчета принимается 31.12.2023 г.), соответственно срок от даты оценки составляет 908 дней.

Объекты-аналоги сданы, соответственно срок от даты оценки для аналогов составляет 0 дней.

Расчет прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство (прибыль девелопера) i.

Значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство (прибыль девелопера) i определялось расчетным способом, как средневзвешенное значение.

Для определения прибыли предпринимателя, Оценщиком проанализированы данные,

представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год. Значение прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство многоквартирных жилых домов (стр. 265), и представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Значение прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство многоквартирных жилых домов по коллективному мнению оценщиков

Категория городов	Расширенный интервал		Среднее значение
Города с населением до 500 тыс. человек и уровнем доходов выше среднего	16,6%	29,3%	23,0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Подтверждение информации представлено на фото 4.

Фото 4. Подтверждение информации («Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год, стр. 267, табл. 132)

В качестве исходных данных в рамках настоящей оценки использовались значения для категории городов «Города с населением до 500 тыс. человек и уровнем доходов выше среднего» ввиду того, что население г. Сургут составляет около 387 тыс. жителей, а средний уровень доходов оценивается в 43 890 руб. при среднем уровне доходов в РФ около 39 676 руб.

Источники: 1. https://russia.trud.com/salary/692.html

Для расчетов было принято минимальное значение прибыли предпринимателя, которое составляет 16,6%, учитывая сложившуюся экономическую ситуацию.

Ввиду того, что используемые для расчета значения прибыли предпринимателя ставки, включают в себя инфляционную составляющую, которая учитывает рост цен на квартиры за период между степенями строительной готовности объектов, то необходимо полученное значение прибыли предпринимателя очистить от инфляционной составляющей, так как расчет выполняется в реальных ценах (без учета перспективного роста).

Расчетная зависимость, для определения прибыли предпринимателя, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$i = \frac{1 + i_{расч.}/100}{1 + I/100} - 1,$$

где:

i - значение прибыли предпринимателя;

$i_{расч.}$ - рассчитанное выше значение прибыли предпринимателя, учитывающее размер среднегодовой инфляции;

I - значение среднегодовой инфляции.

Значение среднегодовой инфляции I определялось как среднее значение прогнозных значений инфляции в РФ на 2021 и 2022 гг.

Данные о прогнозных значениях годовой инфляции в РФ на 2021 и 2022 гг. представлены далее:

Источник: https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii

Таким образом, рассчитанное среднее значение прогнозной инфляции в РФ на 2021 и 2022 гг, с учетом округлений, составляет (4,2% + 4,0%) / 2 = 4,1%.

Соответственно, итоговое значение прибыли предпринимателя i, с учетом округлений, составит:

i = (1 + 16,6/100) / (1 + 4,1/100) – 1 = 0,1201, что соответствует 12,01%.

При указанных выше исходных данных, значение поправки на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, в части отличия степени строительной готовности объектов, с учетом округлений, составит:

$$Пcc = ((1 + 0,1201)^{-908/365} – 1) * 100\% = -24,58\%.$$

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

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

Ниже отражены результаты исследования, представленные на аналитическом портале statrielt.ru. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Значения величины поправки на уторгование

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,89	0,99	**0,95**
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,88	0,98	**0,94**
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,98	**0,94**
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,84	0,99	**0,93**
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,99	**0,96**
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,99	**0,95**
7	Парковочное место, машино-место	0,89	0,97	**0,94**

Учитывая большое количество предложений по продаже квартир в районе расположения Объектов оценки, а также тот факт, что в случае продажи объектов оценки они будут реализовываться на вторичном рынке, Оценщик применял максимальные скидки на торг для вторичного рынка: -11% (коэффициент 0,89) для 1-комнатных квартир, т.к. их площадь относится к диапазону до 70 кв.м., и -12% (коэффициент 0,88) для 2-х и 3-х комнатных квартир, т.к. площадь оцениваемых 2-х комнатных квартир относится к диапазону от 70 до 100 кв.м., а площадь оцениваемых 3х-комнатных квартир несущественно превышает 100 кв.м., в результате чего Оценщик считает целесообразным относить их также к диапазону от 70 до 100 кв.м., а не к диапазону от 100 до 140 кв.м.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на общую площадь с балконами и лоджиями).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с объектами недвижимости.

Ниже приведено описание процесса корректировки, представленное по результатам исследования,

проведенного аналитиками портала statrielt.ru:

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/219-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2021-g/2422-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2021-goda

Указанная выше формула применялась в табл. 44.

Поправка на тип отделки.

Оцениваются квартиры без отделки. В качестве аналогов использованы квартиры с улучшенной черновой отделкой (что соответствует типу «под чистовую отделку»). В соответствии с нижеприведенной таблицей (табл.43), ко всем аналогам необходимо применение корректировки в размере -4 789 руб./кв.м.

Таблица 43.

Корректировку на тип отделки

Состояние отделки объекта		Объект-аналог						
		Без отделки	Требует капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требует косметическог о ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Объект оценки	Без отделки	0	-940	-4 789	-5 348	-9 862	-13 402	-22 086
	Требует капитального ремонта	940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
	Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	-5 074	-8 614	-17 298
	Требует косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514	-8 054	-16 738
	Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
	Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
	Элитный	22 086	23 026	17 298	16 738	12 224	8 684	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 44.

Таблица 44.

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 2					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 7					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 90					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 98					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 111					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 114					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 119					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 122					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 141					
Площадь, кв. м	45	35,29	35,3	35	45
Цена, руб.	4 000 000	3 150 000	3 200 000	3 200 000	4 150 000
Удельная цена, руб./кв.м.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	67 040	67 320	68 370	68 956	69 554
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 666	59 915	60 849	61 371	61 903
Поправка на площадь, %	-2,4662	-5,2700	-5,2668	-5,3637	-2,4662
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 195	56 757	57 644	58 079	60 376
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 151					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0057	-3,7990	-4,1843	-4,2628	-4,4211
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 155	56 708	49 144	52 225	53 743
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 3					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,8958	-1,9761	-6,7858	-2,1382	-2,1382
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 318	53 472	52 200	55 027	58 636
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 4					
Площадь, кв. м	45	35,29	35,3	35	45
Цена, руб.	4 000 000	3 150 000	3 200 000	3 200 000	4 150 000
Удельная цена, руб./кв.м.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	67 040	67 320	68 370	68 956	69 554
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 666	59 915	60 849	61 371	61 903
Поправка на площадь, %	-2,4662	-5,2700	-5,2668	-5,3637	-2,4662
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 195	56 757	57 644	58 079	60 376
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 5					
Площадь, кв. м	45	35,29	35,3	35	45
Цена, руб.	4 000 000	3 150 000	3 200 000	3 200 000	4 150 000
Удельная цена, руб./кв.м.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	67 040	67 320	68 370	68 956	69 554
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 666	59 915	60 849	61 371	61 903
Поправка на площадь, %	-2,4662	-5,2700	-5,2668	-5,3637	-2,4662
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 195	56 757	57 644	58 079	60 376
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 6					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,9598	-2,0401	-6,8466	-2,2021	-2,2021
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 285	53 437	52 166	54 991	58 598
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 8					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0194	-3,7858	-4,1712	-4,2496	-4,4080
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 162	56 715	49 151	52 232	53 750
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 9					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0057	-3,7990	-4,1843	-4,2628	-4,4211
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 155	56 708	49 144	52 225	53 743
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 10					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 11					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,8958	-1,9761	-6,7858	-2,1382	-2,1382
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 318	53 472	52 200	55 027	58 636
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 12					
Площадь, кв. м	45	35,29	35,3	35	45
Цена, руб.	4 000 000	3 150 000	3 200 000	3 200 000	4 150 000
Удельная цена, руб./кв.м.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	67 040	67 320	68 370	68 956	69 554
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 666	59 915	60 849	61 371	61 903

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на площадь, %	-2,4662	-5,2700	-5,2668	-5,3637	-2,4662
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 195	56 757	57 644	58 079	60 376
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 13					
Площадь, кв. м	45	35,29	35,3	35	45
Цена, руб.	4 000 000	3 150 000	3 200 000	3 200 000	4 150 000
Удельная цена, руб./кв.м.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	67 040	67 320	68 370	68 956	69 554
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 666	59 915	60 849	61 371	61 903
Поправка на площадь, %	-2,4662	-5,2700	-5,2668	-5,3637	-2,4662
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 195	56 757	57 644	58 079	60 376
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 14					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,9598	-2,0401	-6,8466	-2,2021	-2,2021
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 285	53 437	52 166	54 991	58 598
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 15					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 16					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0194	-3,7858	-4,1712	-4,2496	-4,4080
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 162	56 715	49 151	52 232	53 750
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 17					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0057	-3,7990	-4,1843	-4,2628	-4,4211
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 155	56 708	49 144	52 225	53 743
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 18					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 19					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,8958	-1,9761	-6,7858	-2,1382	-2,1382
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 318	53 472	52 200	55 027	58 636
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 20					
Площадь, кв. м	45	35,29	35,3	35	45
Цена, руб.	4 000 000	3 150 000	3 200 000	3 200 000	4 150 000
Удельная цена, руб./кв.м.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	67 040	67 320	68 370	68 956	69 554
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 666	59 915	60 849	61 371	61 903
Поправка на площадь, %	-2,4662	-5,2700	-5,2668	-5,3637	-2,4662
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 195	56 757	57 644	58 079	60 376
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 21					
Площадь, кв. м	45	35,29	35,3	35	45
Цена, руб.	4 000 000	3 150 000	3 200 000	3 200 000	4 150 000
Удельная цена, руб./кв.м.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	67 040	67 320	68 370	68 956	69 554
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 666	59 915	60 849	61 371	61 903
Поправка на площадь, %	-2,4662	-5,2700	-5,2668	-5,3637	-2,4662
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 195	56 757	57 644	58 079	60 376

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 22					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,9598	-2,0401	-6,8466	-2,2021	-2,2021
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 285	53 437	52 166	54 991	58 598
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 23					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 24					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0194	-3,7858	-4,1712	-4,2496	-4,4080
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 162	56 715	49 151	52 232	53 750
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 25					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0057	-3,7990	-4,1843	-4,2628	-4,4211
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 155	56 708	49 144	52 225	53 743
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 26					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 27					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,8958	-1,9761	-6,7858	-2,1382	-2,1382
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 318	53 472	52 200	55 027	58 636
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 28					
Площадь, кв. м	45	35,29	35,3	35	45
Цена, руб.	4 000 000	3 150 000	3 200 000	3 200 000	4 150 000
Удельная цена, руб./кв.м.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	67 040	67 320	68 370	68 956	69 554
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 666	59 915	60 849	61 371	61 903
Поправка на площадь, %	-2,4662	-5,2700	-5,2668	-5,3637	-2,4662
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 195	56 757	57 644	58 079	60 376
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 29					
Площадь, кв. м	45	35,29	35,3	35	45
Цена, руб.	4 000 000	3 150 000	3 200 000	3 200 000	4 150 000
Удельная цена, руб./кв.м.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	67 040	67 320	68 370	68 956	69 554
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 666	59 915	60 849	61 371	61 903
Поправка на площадь, %	-2,4662	-5,2700	-5,2668	-5,3637	-2,4662
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 195	56 757	57 644	58 079	60 376
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 30					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,9598	-2,0401	-6,8466	-2,2021	-2,2021
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 285	53 437	52 166	54 991	58 598
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809

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 31					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 32					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0194	-3,7858	-4,1712	-4,2496	-4,4080
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 162	56 715	49 151	52 232	53 750
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 33					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0057	-3,7990	-4,1843	-4,2628	-4,4211
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 155	56 708	49 144	52 225	53 743
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 34					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 35					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,8958	-1,9761	-6,7858	-2,1382	-2,1382
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 318	53 472	52 200	55 027	58 636
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 36					
Площадь, кв. м	45	35,29	35,3	35	45
Цена, руб.	4 000 000	3 150 000	3 200 000	3 200 000	4 150 000
Удельная цена, руб./кв.м.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	67 040	67 320	68 370	68 956	69 554
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 666	59 915	60 849	61 371	61 903
Поправка на площадь, %	-2,4662	-5,2700	-5,2668	-5,3637	-2,4662
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 195	56 757	57 644	58 079	60 376
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 37					
Площадь, кв. м	45	35,29	35,3	35	45
Цена, руб.	4 000 000	3 150 000	3 200 000	3 200 000	4 150 000
Удельная цена, руб./кв.м.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	67 040	67 320	68 370	68 956	69 554
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 666	59 915	60 849	61 371	61 903
Поправка на площадь, %	-2,4662	-5,2700	-5,2668	-5,3637	-2,4662
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 195	56 757	57 644	58 079	60 376
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 38					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,9598	-2,0401	-6,8466	-2,2021	-2,2021
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 285	53 437	52 166	54 991	58 598
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 39					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 40					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0194	-3,7858	-4,1712	-4,2496	-4,4080
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 162	56 715	49 151	52 232	53 750
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 41					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0057	-3,7990	-4,1843	-4,2628	-4,4211
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 155	56 708	49 144	52 225	53 743
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 42					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 43					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,8958	-1,9761	-6,7858	-2,1382	-2,1382
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 318	53 472	52 200	55 027	58 636
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 44					
Площадь, кв. м	45	35,29	35,3	35	45
Цена, руб.	4 000 000	3 150 000	3 200 000	3 200 000	4 150 000
Удельная цена, руб./кв.м.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	67 040	67 320	68 370	68 956	69 554
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 666	59 915	60 849	61 371	61 903
Поправка на площадь, %	-2,4662	-5,2700	-5,2668	-5,3637	-2,4662

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 195	56 757	57 644	58 079	60 376
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 45					
Площадь, кв. м	45	35,29	35,3	35	45
Цена, руб.	4 000 000	3 150 000	3 200 000	3 200 000	4 150 000
Удельная цена, руб./кв.м.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	67 040	67 320	68 370	68 956	69 554
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 666	59 915	60 849	61 371	61 903
Поправка на площадь, %	-2,4662	-5,2700	-5,2668	-5,3637	-2,4662
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 195	56 757	57 644	58 079	60 376
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 46					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,9598	-2,0401	-6,8466	-2,2021	-2,2021
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 285	53 437	52 166	54 991	58 598
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 47					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 48					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0194	-3,7858	-4,1712	-4,2496	-4,4080
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 162	56 715	49 151	52 232	53 750
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 49					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0057	-3,7990	-4,1843	-4,2628	-4,4211
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 155	56 708	49 144	52 225	53 743
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 50					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 51					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,8958	-1,9761	-6,7858	-2,1382	-2,1382
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 318	53 472	52 200	55 027	58 636
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 53					
Площадь, кв. м	45	35,29	35,3	35	45
Цена, руб.	4 000 000	3 150 000	3 200 000	3 200 000	4 150 000
Удельная цена, руб./кв.м.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	67 040	67 320	68 370	68 956	69 554
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 666	59 915	60 849	61 371	61 903
Поправка на площадь, %	-2,4662	-5,2700	-5,2668	-5,3637	-2,4662
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 195	56 757	57 644	58 079	60 376
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 54					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,9598	-2,0401	-6,8466	-2,2021	-2,2021
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 285	53 437	52 166	54 991	58 598
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 55					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 57					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0057	-3,7990	-4,1843	-4,2628	-4,4211
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 155	56 708	49 144	52 225	53 743
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 58					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 59					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,8958	-1,9761	-6,7858	-2,1382	-2,1382
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 318	53 472	52 200	55 027	58 636
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 62					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,9598	-2,0401	-6,8466	-2,2021	-2,2021
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 285	53 437	52 166	54 991	58 598
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 64					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0194	-3,7858	-4,1712	-4,2496	-4,4080
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 162	56 715	49 151	52 232	53 750
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 65					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0057	-3,7990	-4,1843	-4,2628	-4,4211
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 155	56 708	49 144	52 225	53 743
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 66					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 67					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,8958	-1,9761	-6,7858	-2,1382	-2,1382
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 318	53 472	52 200	55 027	58 636
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 70					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,9598	-2,0401	-6,8466	-2,2021	-2,2021
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 285	53 437	52 166	54 991	58 598
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 71					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 72					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0194	-3,7858	-4,1712	-4,2496	-4,4080
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 162	56 715	49 151	52 232	53 750
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 75					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,8958	-1,9761	-6,7858	-2,1382	-2,1382
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 318	53 472	52 200	55 027	58 636
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 76					
Площадь, кв. м	45	35,29	35,3	35	45
Цена, руб.	4 000 000	3 150 000	3 200 000	3 200 000	4 150 000
Удельная цена, руб./кв.м.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	67 040	67 320	68 370	68 956	69 554
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 666	59 915	60 849	61 371	61 903

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на площадь, %	-2,4662	-5,2700	-5,2668	-5,3637	-2,4662
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 195	56 757	57 644	58 079	60 376
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 79					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 80					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0194	-3,7858	-4,1712	-4,2496	-4,4080
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 162	56 715	49 151	52 232	53 750
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 83					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,8958	-1,9761	-6,7858	-2,1382	-2,1382
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 318	53 472	52 200	55 027	58 636
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 84					
Площадь, кв. м	45	35,29	35,3	35	45
Цена, руб.	4 000 000	3 150 000	3 200 000	3 200 000	4 150 000
Удельная цена, руб./кв.м.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	67 040	67 320	68 370	68 956	69 554
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 666	59 915	60 849	61 371	61 903
Поправка на площадь, %	-2,4662	-5,2700	-5,2668	-5,3637	-2,4662
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 195	56 757	57 644	58 079	60 376
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 89					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0057	-3,7990	-4,1843	-4,2628	-4,4211
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 155	56 708	49 144	52 225	53 743
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 93					
Площадь, кв. м	45	35,29	35,3	35	45
Цена, руб.	4 000 000	3 150 000	3 200 000	3 200 000	4 150 000
Удельная цена, руб./кв.м.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	67 040	67 320	68 370	68 956	69 554
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 666	59 915	60 849	61 371	61 903
Поправка на площадь, %	-2,4662	-5,2700	-5,2668	-5,3637	-2,4662
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 195	56 757	57 644	58 079	60 376
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 96					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0194	-3,7858	-4,1712	-4,2496	-4,4080
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 162	56 715	49 151	52 232	53 750
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 97					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0057	-3,7990	-4,1843	-4,2628	-4,4211
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 155	56 708	49 144	52 225	53 743
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 100					
Площадь, кв. м	45	35,29	35,3	35	45
Цена, руб.	4 000 000	3 150 000	3 200 000	3 200 000	4 150 000
Удельная цена, руб./кв.м.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	67 040	67 320	68 370	68 956	69 554
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 666	59 915	60 849	61 371	61 903
Поправка на площадь, %	-2,4662	-5,2700	-5,2668	-5,3637	-2,4662
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 195	56 757	57 644	58 079	60 376

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 102					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,9598	-2,0401	-6,8466	-2,2021	-2,2021
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 285	53 437	52 166	54 991	58 598
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 105					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0057	-3,7990	-4,1843	-4,2628	-4,4211
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 155	56 708	49 144	52 225	53 743
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 106					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 107					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,8958	-1,9761	-6,7858	-2,1382	-2,1382
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 318	53 472	52 200	55 027	58 636
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 108					
Площадь, кв. м	45	35,29	35,3	35	45
Цена, руб.	4 000 000	3 150 000	3 200 000	3 200 000	4 150 000
Удельная цена, руб./кв.м.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	67 040	67 320	68 370	68 956	69 554
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 666	59 915	60 849	61 371	61 903
Поправка на площадь, %	-2,4662	-5,2700	-5,2668	-5,3637	-2,4662
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 195	56 757	57 644	58 079	60 376
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 109					
Площадь, кв. м	45	35,29	35,3	35	45
Цена, руб.	4 000 000	3 150 000	3 200 000	3 200 000	4 150 000
Удельная цена, руб./кв.м.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	67 040	67 320	68 370	68 956	69 554
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 666	59 915	60 849	61 371	61 903
Поправка на площадь, %	-2,4662	-5,2700	-5,2668	-5,3637	-2,4662
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 195	56 757	57 644	58 079	60 376
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 110					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,9598	-2,0401	-6,8466	-2,2021	-2,2021
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 285	53 437	52 166	54 991	58 598
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 112					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0194	-3,7858	-4,1712	-4,2496	-4,4080
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 162	56 715	49 151	52 232	53 750
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 113					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0057	-3,7990	-4,1843	-4,2628	-4,4211
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 155	56 708	49 144	52 225	53 743
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954

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 115					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,8958	-1,9761	-6,7858	-2,1382	-2,1382
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 318	53 472	52 200	55 027	58 636
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 116					
Площадь, кв. м	45	35,29	35,3	35	45
Цена, руб.	4 000 000	3 150 000	3 200 000	3 200 000	4 150 000
Удельная цена, руб./кв.м.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	67 040	67 320	68 370	68 956	69 554
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 666	59 915	60 849	61 371	61 903
Поправка на площадь, %	-2,4662	-5,2700	-5,2668	-5,3637	-2,4662
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 195	56 757	57 644	58 079	60 376
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 117					
Площадь, кв. м	45	35,29	35,3	35	45
Цена, руб.	4 000 000	3 150 000	3 200 000	3 200 000	4 150 000
Удельная цена, руб./кв.м.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	67 040	67 320	68 370	68 956	69 554
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 666	59 915	60 849	61 371	61 903
Поправка на площадь, %	-2,4662	-5,2700	-5,2668	-5,3637	-2,4662
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 195	56 757	57 644	58 079	60 376
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 118					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,9598	-2,0401	-6,8466	-2,2021	-2,2021
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 285	53 437	52 166	54 991	58 598
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 120					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0194	-3,7858	-4,1712	-4,2496	-4,4080
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 162	56 715	49 151	52 232	53 750
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 121					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0057	-3,7990	-4,1843	-4,2628	-4,4211
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 155	56 708	49 144	52 225	53 743
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 123					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,8958	-1,9761	-6,7858	-2,1382	-2,1382
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 318	53 472	52 200	55 027	58 636
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 124					
Площадь, кв. м	45	35,29	35,3	35	45
Цена, руб.	4 000 000	3 150 000	3 200 000	3 200 000	4 150 000
Удельная цена, руб./кв.м.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	67 040	67 320	68 370	68 956	69 554
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 666	59 915	60 849	61 371	61 903
Поправка на площадь, %	-2,4662	-5,2700	-5,2668	-5,3637	-2,4662
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 195	56 757	57 644	58 079	60 376
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 125					
Площадь, кв. м	45	35,29	35,3	35	45
Цена, руб.	4 000 000	3 150 000	3 200 000	3 200 000	4 150 000
Удельная цена, руб./кв.м.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	67 040	67 320	68 370	68 956	69 554
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 666	59 915	60 849	61 371	61 903
Поправка на площадь, %	-2,4662	-5,2700	-5,2668	-5,3637	-2,4662
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 195	56 757	57 644	58 079	60 376
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 126					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,9598	-2,0401	-6,8466	-2,2021	-2,2021
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 285	53 437	52 166	54 991	58 598
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 127					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 128					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0194	-3,7858	-4,1712	-4,2496	-4,4080
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 162	56 715	49 151	52 232	53 750
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 129					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0057	-3,7990	-4,1843	-4,2628	-4,4211
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 155	56 708	49 144	52 225	53 743
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 130					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 131					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,8958	-1,9761	-6,7858	-2,1382	-2,1382
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 318	53 472	52 200	55 027	58 636
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 132					
Площадь, кв. м	45	35,29	35,3	35	45
Цена, руб.	4 000 000	3 150 000	3 200 000	3 200 000	4 150 000
Удельная цена, руб./кв.м.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	67 040	67 320	68 370	68 956	69 554
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 666	59 915	60 849	61 371	61 903
Поправка на площадь, %	-2,4662	-5,2700	-5,2668	-5,3637	-2,4662
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 195	56 757	57 644	58 079	60 376
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 133					
Площадь, кв. м	45	35,29	35,3	35	45
Цена, руб.	4 000 000	3 150 000	3 200 000	3 200 000	4 150 000
Удельная цена, руб./кв.м.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	67 040	67 320	68 370	68 956	69 554
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 666	59 915	60 849	61 371	61 903
Поправка на площадь, %	-2,4662	-5,2700	-5,2668	-5,3637	-2,4662
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 195	56 757	57 644	58 079	60 376
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 134					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,9598	-2,0401	-6,8466	-2,2021	-2,2021
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 285	53 437	52 166	54 991	58 598
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 135					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 136					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0194	-3,7858	-4,1712	-4,2496	-4,4080
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 162	56 715	49 151	52 232	53 750
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 137					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0057	-3,7990	-4,1843	-4,2628	-4,4211
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 155	56 708	49 144	52 225	53 743
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 138					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 142					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	-1,9598	-2,0401	-6,8466	-2,2021	-2,2021
Скорректированная цена, руб./кв.м.	50 285	53 437	52 166	54 991	58 598
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 143					
Площадь, кв. м	73,5	73	48	72	72
Цена, руб.	5 680 000	6 000 000	4 050 000	6 100 000	6 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 284	61 989	63 636	63 897	68 088
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 290	54 550	56 000	56 229	59 917
Поправка на площадь, %	0,0852	0,0033	-4,9035	-0,1621	-0,1621
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 334	54 552	53 254	56 138	59 820
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 144					
Площадь, кв. м	105	76	73,5	73	72
Цена, руб.	7 776 000	6 750 000	5 680 000	6 000 000	6 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 854	66 985	58 284	61 989	63 897
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 152	58 947	51 290	54 550	56 229
Поправка на площадь, %	0,0194	-3,7858	-4,1712	-4,2496	-4,4080
Скорректированная цена, руб./кв.м.	49 162	56 715	49 151	52 232	53 750
Поправка на уровень отделки, руб./кв.м.	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789	-4 789
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961

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. 45.

Таблица 45.

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

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 2					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Суммарное отклонение, руб./кв. м	251 153				
Веса, %	20,37	20,05	20,18	19,89	19,51
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 7					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 90					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 98					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 111					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 114					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 119					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 122					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 141					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	35 483	37 292	37 797	38 139	36 635
Суммарное отклонение, руб./кв. м	185 346				
Веса, %	20,21	19,97	19,90	19,86	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 151					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 691	36 897	32 924	34 756	35 768
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 036				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 3					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 750	33 509	36 964	34 484	36 431
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 138				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 4					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	35 483	37 292	37 797	38 139	36 635
Суммарное отклонение, руб./кв. м	185 346				
Веса, %	20,21	19,97	19,90	19,86	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 5					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	35 483	37 292	37 797	38 139	36 635
Суммарное отклонение, руб./кв. м	185 346				
Веса, %	20,21	19,97	19,90	19,86	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 6					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 783	33 544	36 998	34 520	36 469
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 314				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 8					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 684	36 890	32 917	34 749	35 761
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 001				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				

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.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 691	36 897	32 924	34 756	35 768
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 036				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 10					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 11					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 750	33 509	36 964	34 484	36 431
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 138				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 12					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	35 483	37 292	37 797	38 139	36 635
Суммарное отклонение, руб./кв. м	185 346				
Веса, %	20,21	19,97	19,90	19,86	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 13					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	35 483	37 292	37 797	38 139	36 635
Суммарное отклонение, руб./кв. м	185 346				
Веса, %	20,21	19,97	19,90	19,86	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 14					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 783	33 544	36 998	34 520	36 469
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 314				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 15					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 16					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 684	36 890	32 917	34 749	35 761
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 001				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 17					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 691	36 897	32 924	34 756	35 768
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 036				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 18					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 19					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 750	33 509	36 964	34 484	36 431
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 138				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 20					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	35 483	37 292	37 797	38 139	36 635
Суммарное отклонение, руб./кв. м	185 346				
Веса, %	20,21	19,97	19,90	19,86	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 21					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	35 483	37 292	37 797	38 139	36 635
Суммарное отклонение, руб./кв. м	185 346				
Веса, %	20,21	19,97	19,90	19,86	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 22					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 783	33 544	36 998	34 520	36 469
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 314				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 23					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 24					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 684	36 890	32 917	34 749	35 761
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 001				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 25					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 691	36 897	32 924	34 756	35 768
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 036				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 26					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 27					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 750	33 509	36 964	34 484	36 431
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 138				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 28					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	35 483	37 292	37 797	38 139	36 635
Суммарное отклонение, руб./кв. м	185 346				
Веса, %	20,21	19,97	19,90	19,86	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 29					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	35 483	37 292	37 797	38 139	36 635
Суммарное отклонение, руб./кв. м	185 346				
Веса, %	20,21	19,97	19,90	19,86	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 30					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 783	33 544	36 998	34 520	36 469
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 314				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 31					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 32					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 684	36 890	32 917	34 749	35 761

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 001				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 33					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 691	36 897	32 924	34 756	35 768
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 036				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 34					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 35					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 750	33 509	36 964	34 484	36 431
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 138				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 36					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	35 483	37 292	37 797	38 139	36 635
Суммарное отклонение, руб./кв. м	185 346				
Веса, %	20,21	19,97	19,90	19,86	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 37					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	35 483	37 292	37 797	38 139	36 635
Суммарное отклонение, руб./кв. м	185 346				
Веса, %	20,21	19,97	19,90	19,86	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 38					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 783	33 544	36 998	34 520	36 469
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 314				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 39					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 40					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 684	36 890	32 917	34 749	35 761
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 001				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 41					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 691	36 897	32 924	34 756	35 768
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 036				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 42					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 43					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 750	33 509	36 964	34 484	36 431
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 138				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 44					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	35 483	37 292	37 797	38 139	36 635
Суммарное отклонение, руб./кв. м	185 346				
Веса, %	20,21	19,97	19,90	19,86	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 45					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	35 483	37 292	37 797	38 139	36 635
Суммарное отклонение, руб./кв. м	185 346				
Веса, %	20,21	19,97	19,90	19,86	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 46					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 783	33 544	36 998	34 520	36 469
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 314				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 47					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 48					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 684	36 890	32 917	34 749	35 761
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 001				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 49					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 691	36 897	32 924	34 756	35 768
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 036				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 50					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 51					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 750	33 509	36 964	34 484	36 431
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 138				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 53					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	35 483	37 292	37 797	38 139	36 635
Суммарное отклонение, руб./кв. м	185 346				
Веса, %	20,21	19,97	19,90	19,86	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 54					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 783	33 544	36 998	34 520	36 469
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 314				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 55					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 57					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 691	36 897	32 924	34 756	35 768
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 036				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 58					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 59					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 750	33 509	36 964	34 484	36 431
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 138				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 62					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 783	33 544	36 998	34 520	36 469
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 314				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 64					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 684	36 890	32 917	34 749	35 761
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 001				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 65					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 691	36 897	32 924	34 756	35 768
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 036				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 66					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 67					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 750	33 509	36 964	34 484	36 431
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 138				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 70					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 783	33 544	36 998	34 520	36 469
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 314				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 71					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 72					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 684	36 890	32 917	34 749	35 761
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 001				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 75					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 750	33 509	36 964	34 484	36 431
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 138				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 76					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	35 483	37 292	37 797	38 139	36 635
Суммарное отклонение, руб./кв. м	185 346				
Веса, %	20,21	19,97	19,90	19,86	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 79					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 80					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 684	36 890	32 917	34 749	35 761
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 001				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 83					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 750	33 509	36 964	34 484	36 431
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 138				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 84					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	35 483	37 292	37 797	38 139	36 635
Суммарное отклонение, руб./кв. м	185 346				
Веса, %	20,21	19,97	19,90	19,86	20,06

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 89					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 691	36 897	32 924	34 756	35 768
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 036				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 93					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	35 483	37 292	37 797	38 139	36 635
Суммарное отклонение, руб./кв. м	185 346				
Веса, %	20,21	19,97	19,90	19,86	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 96					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 684	36 890	32 917	34 749	35 761
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 001				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 97					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 691	36 897	32 924	34 756	35 768
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 036				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 100					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	35 483	37 292	37 797	38 139	36 635
Суммарное отклонение, руб./кв. м	185 346				
Веса, %	20,21	19,97	19,90	19,86	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 102					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 783	33 544	36 998	34 520	36 469
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 314				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 105					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 691	36 897	32 924	34 756	35 768
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 036				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 106					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 107					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 750	33 509	36 964	34 484	36 431
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 138				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 108					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	35 483	37 292	37 797	38 139	36 635
Суммарное отклонение, руб./кв. м	185 346				
Веса, %	20,21	19,97	19,90	19,86	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 109					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	35 483	37 292	37 797	38 139	36 635
Суммарное отклонение, руб./кв. м	185 346				
Веса, %	20,21	19,97	19,90	19,86	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 110					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 783	33 544	36 998	34 520	36 469
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 314				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 112					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 684	36 890	32 917	34 749	35 761
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 001				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 113					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 691	36 897	32 924	34 756	35 768
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 036				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 115					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 750	33 509	36 964	34 484	36 431
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 138				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 116					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	35 483	37 292	37 797	38 139	36 635

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	185 346				
Веса, %	20,21	19,97	19,90	19,86	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 117					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	35 483	37 292	37 797	38 139	36 635
Суммарное отклонение, руб./кв. м	185 346				
Веса, %	20,21	19,97	19,90	19,86	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 118					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 783	33 544	36 998	34 520	36 469
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 314				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 120					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 684	36 890	32 917	34 749	35 761
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 001				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 121					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 691	36 897	32 924	34 756	35 768
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 036				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 123					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 750	33 509	36 964	34 484	36 431
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 138				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 124					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	35 483	37 292	37 797	38 139	36 635
Суммарное отклонение, руб./кв. м	185 346				
Веса, %	20,21	19,97	19,90	19,86	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 125					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	35 483	37 292	37 797	38 139	36 635
Суммарное отклонение, руб./кв. м	185 346				
Веса, %	20,21	19,97	19,90	19,86	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 126					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 783	33 544	36 998	34 520	36 469
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 314				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 127					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 128					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 684	36 890	32 917	34 749	35 761
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 001				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 129					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 691	36 897	32 924	34 756	35 768
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 036				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 130					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 131					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 529	48 683	47 411	50 238	53 847
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 750	33 509	36 964	34 484	36 431
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 138				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 132					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	35 483	37 292	37 797	38 139	36 635
Суммарное отклонение, руб./кв. м	185 346				
Веса, %	20,21	19,97	19,90	19,86	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 133					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	88 889	89 260	90 652	91 429	92 222
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 406	51 968	52 855	53 290	55 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	35 483	37 292	37 797	38 139	36 635
Суммарное отклонение, руб./кв. м	185 346				
Веса, %	20,21	19,97	19,90	19,86	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 134					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 783	33 544	36 998	34 520	36 469
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 314				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 135					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 136					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 684	36 890	32 917	34 749	35 761
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 001				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 137					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 366	51 919	44 355	47 436	48 954
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 691	36 897	32 924	34 756	35 768
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 036				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 138					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 142					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 496	48 648	47 377	50 202	53 809
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31 783	33 544	36 998	34 520	36 469
Суммарное отклонение, руб./кв. м	173 314				
Веса, %	20,42	20,16	19,66	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 143					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	77 279	82 192	84 375	84 722	90 278
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 545	49 763	48 465	51 349	55 031
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	30 734	32 429	35 910	33 373	35 247
Суммарное отклонение, руб./кв. м	167 693				
Веса, %	20,42	20,17	19,65	20,02	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 144					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	74 057	88 816	77 279	82 192	84 722
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 373	51 926	44 362	47 443	48 961
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 684	36 890	32 917	34 749	35 761
Суммарное отклонение, руб./кв. м	170 001				
Веса, %	20,63	19,58	20,16	19,89	19,74
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	47 400				

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. 46.

Таблица 46.

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

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Этаж	Проектная общая площадь (с учетом балконов и лоджий), кв.м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость (с учетом округлений), руб.
1	2	2	2	72,98	50 200	3 663 596
2	7	2	2	72,98	50 200	3 663 596
3	90	2	13	72,98	50 200	3 663 596
4	98	2	14	72,98	50 200	3 663 596
5	111	2	15	72,98	50 200	3 663 596
6	114	2	16	72,98	50 200	3 663 596
7	119	2	16	72,98	50 200	3 663 596
8	122	2	17	72,98	50 200	3 663 596
9	141	1	19	55,41	53 400	2 958 894
10	151	2	20	72,98	50 200	3 663 596
11	1	3	2	104,95	47 400	4 974 630
12	3	2	2	86,21	49 100	4 232 911
13	4	1	2	55,41	53 400	2 958 894
14	5	1	2	55,41	53 400	2 958 894
15	6	2	2	86,68	49 100	4 255 988
16	8	3	2	104,83	47 400	4 968 942
17	9	3	3	104,95	47 400	4 974 630
18	10	2	3	72,98	50 200	3 663 596
19	11	2	3	86,21	49 100	4 232 911
20	12	1	3	55,41	53 400	2 958 894
21	13	1	3	55,41	53 400	2 958 894
22	14	2	3	86,68	49 100	4 255 988
23	15	2	3	72,98	50 200	3 663 596
24	16	3	3	104,83	47 400	4 968 942
25	17	3	4	104,95	47 400	4 974 630
26	18	2	4	72,98	50 200	3 663 596
27	19	2	4	86,21	49 100	4 232 911
28	20	1	4	55,41	53 400	2 958 894
29	21	1	4	55,41	53 400	2 958 894
30	22	2	4	86,68	49 100	4 255 988
31	23	2	4	72,98	50 200	3 663 596
32	24	3	4	104,83	47 400	4 968 942
33	25	3	5	104,95	47 400	4 974 630
34	26	2	5	72,98	50 200	3 663 596
35	27	2	5	86,21	49 100	4 232 911
36	28	1	5	55,41	53 400	2 958 894
37	29	1	5	55,41	53 400	2 958 894
38	30	2	5	86,68	49 100	4 255 988

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Этаж	Проектная общая площадь (с учетом балконов и лоджий), кв.м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость (с учетом округлений), руб.
39	31	2	5	72,98	50 200	3 663 596
40	32	3	5	104,83	47 400	4 968 942
41	33	3	6	104,95	47 400	4 974 630
42	34	2	6	72,98	50 200	3 663 596
43	35	2	6	86,21	49 100	4 232 911
44	36	1	6	55,41	53 400	2 958 894
45	37	1	6	55,41	53 400	2 958 894
46	38	2	6	86,68	49 100	4 255 988
47	39	2	6	72,98	50 200	3 663 596
48	40	3	6	104,83	47 400	4 968 942
49	41	3	7	104,95	47 400	4 974 630
50	42	2	7	72,98	50 200	3 663 596
51	43	2	7	86,21	49 100	4 232 911
52	44	1	7	55,41	53 400	2 958 894
53	45	1	7	55,41	53 400	2 958 894
54	46	2	7	86,68	49 100	4 255 988
55	47	2	7	72,98	50 200	3 663 596
56	48	3	7	104,83	47 400	4 968 942
57	49	3	8	104,95	47 400	4 974 630
58	50	2	8	72,98	50 200	3 663 596
59	51	2	8	86,21	49 100	4 232 911
60	53	1	8	55,41	53 400	2 958 894
61	54	2	8	86,68	49 100	4 255 988
62	55	2	8	72,98	50 200	3 663 596
63	57	3	9	104,95	47 400	4 974 630
64	58	2	9	72,98	50 200	3 663 596
65	59	2	9	86,21	49 100	4 232 911
66	62	2	9	86,68	49 100	4 255 988
67	64	3	9	104,83	47 400	4 968 942
68	65	3	10	104,95	47 400	4 974 630
69	66	2	10	72,98	50 200	3 663 596
70	67	2	10	86,21	49 100	4 232 911
71	70	2	10	86,68	49 100	4 255 988
72	71	2	10	72,98	50 200	3 663 596
73	72	3	10	104,83	47 400	4 968 942
74	75	2	11	86,21	49 100	4 232 911
75	76	1	11	55,41	53 400	2 958 894
76	79	2	11	72,98	50 200	3 663 596
77	80	3	11	104,83	47 400	4 968 942
78	83	2	12	86,21	49 100	4 232 911
79	84	1	12	55,41	53 400	2 958 894
80	89	3	13	104,95	47 400	4 974 630
81	93	1	13	55,41	53 400	2 958 894
82	96	3	13	104,83	47 400	4 968 942
83	97	3	14	104,95	47 400	4 974 630
84	100	1	14	55,41	53 400	2 958 894
85	102	2	14	86,68	49 100	4 255 988
86	105	3	15	104,95	47 400	4 974 630
87	106	2	15	72,98	50 200	3 663 596
88	107	2	15	86,21	49 100	4 232 911
89	108	1	15	55,41	53 400	2 958 894
90	109	1	15	55,41	53 400	2 958 894
91	110	2	15	86,68	49 100	4 255 988
92	112	3	15	104,83	47 400	4 968 942
93	113	3	16	104,95	47 400	4 974 630

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Этаж	Проектная общая площадь (с учетом балконов и лоджий), кв.м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость (с учетом округлений), руб.
94	115	2	16	86,21	49 100	4 232 911
95	116	1	16	55,41	53 400	2 958 894
96	117	1	16	55,41	53 400	2 958 894
97	118	2	16	86,68	49 100	4 255 988
98	120	3	16	104,83	47 400	4 968 942
99	121	3	17	104,95	47 400	4 974 630
100	123	2	17	86,21	49 100	4 232 911
101	124	1	17	55,41	53 400	2 958 894
102	125	1	17	55,41	53 400	2 958 894
103	126	2	17	86,68	49 100	4 255 988
104	127	2	17	72,98	50 200	3 663 596
105	128	3	17	104,83	47 400	4 968 942
106	129	3	18	104,95	47 400	4 974 630
107	130	2	18	72,98	50 200	3 663 596
108	131	2	18	86,21	49 100	4 232 911
109	132	1	18	55,41	53 400	2 958 894
110	133	1	18	55,41	53 400	2 958 894
111	134	2	18	86,68	49 100	4 255 988
112	135	2	18	72,98	50 200	3 663 596
113	136	3	18	104,83	47 400	4 968 942
114	137	3	19	104,95	47 400	4 974 630
115	138	2	19	72,98	50 200	3 663 596
116	142	2	19	86,68	49 100	4 255 988
117	143	2	19	72,98	50 200	3 663 596
118	144	3	19	104,83	47 400	4 968 942
		ИТОГО:				**471 964 415**

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.

1. Результаты расчета справедливой стоимости имущественных прав из Договора № СО-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на жилые помещения, общей проектной площадью 608,20 кв. м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	2	2	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
2	7	2	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
3	90	13	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
4	98	14	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
5	111	15	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
6	114	16	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
7	119	16	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
8	122	17	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
9	141	19	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
10	151	20	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
	ИТОГО						**35 931 258**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

2. Результаты расчета справедливой стоимости имущественных прав из Договора № С-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на жилые помещения, общей проектной площадью 8 019,48 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, представлены в табл. 48.

Таблица 48.

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

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв.м	Площадь балконов (лоджий), кв.м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв.м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	1	2	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
2	3	2	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
3	4	2	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
4	5	2	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
5	6	2	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
6	8	2	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
7	9	3	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
8	10	3	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
9	11	3	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
10	12	3	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
11	13	3	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
12	14	3	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
13	15	3	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
14	16	3	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
15	17	4	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
16	18	4	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
17	19	4	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
18	20	4	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
19	21	4	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
20	22	4	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
21	23	4	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
22	24	4	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
23	25	5	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
24	26	5	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
25	27	5	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв.м	Площадь балконов (лоджий), кв.м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв.м	Итоговая величина стоимости, руб.
26	28	5	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
27	29	5	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
28	30	5	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
29	31	5	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
30	32	5	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
31	33	6	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
32	34	6	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
33	35	6	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
34	36	6	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
35	37	6	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
36	38	6	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
37	39	6	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
38	40	6	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
39	41	7	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
40	42	7	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
41	43	7	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
42	44	7	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
43	45	7	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
44	46	7	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
45	47	7	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
46	48	7	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
47	49	8	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
48	50	8	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
49	51	8	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
50	53	8	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
51	54	8	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
52	55	8	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
53	57	9	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
54	58	9	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
55	59	9	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
56	62	9	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
57	64	9	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
58	65	10	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
59	66	10	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
60	67	10	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
61	70	10	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
62	71	10	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
63	72	10	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
64	75	11	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
65	76	11	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
66	79	11	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
67	80	11	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
68	83	12	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
69	84	12	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
70	89	13	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
71	93	13	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
72	96	13	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
73	97	14	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
74	100	14	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв.м	Площадь балконов (лоджий), кв.м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв.м	Итоговая величина стоимости, руб.
75	102	14	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
76	105	15	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
77	106	15	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
78	107	15	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
79	108	15	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
80	109	15	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
81	110	15	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
82	112	15	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
83	113	16	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
84	115	16	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
85	116	16	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
86	117	16	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
87	118	16	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
88	120	16	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
89	121	17	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
90	123	17	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
91	124	17	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
92	125	17	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
93	126	17	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
94	127	17	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
95	128	17	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
96	129	18	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
97	130	18	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
98	131	18	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
99	132	18	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
100	133	18	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
101	134	18	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
102	135	18	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
103	136	18	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
104	137	19	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
105	138	19	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
106	142	19	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
107	143	19	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
108	144	19	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
ИТОГО							**436 033 157**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

35 931 258

(Тридцать пять миллионов девятьсот тридцать одна тысяча двести пятьдесят восемь)

рублей,

в том числе:

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	2	2	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
2	7	2	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
3	90	13	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
4	98	14	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
5	111	15	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
6	114	16	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
7	119	16	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
8	122	17	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
9	141	19	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
10	151	20	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596

2. Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав из Договора № С-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома на жилые помещения, общей проектной площадью 8 019,48 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

436 033 157

(Четыреста тридцать шесть миллионов тридцать три тысячи сто пятьдесят семь)

рублей,

в том числе:

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв.м	Площадь балконов (лоджий), кв.м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв.м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	1	2	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
2	3	2	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
3	4	2	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
4	5	2	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
5	6	2	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
6	8	2	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
7	9	3	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
8	10	3	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
9	11	3	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
10	12	3	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
11	13	3	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
12	14	3	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
13	15	3	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв.м	Площадь балконов (лоджий), кв.м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв.м	Итоговая величина стоимости, руб.
14	16	3	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
15	17	4	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
16	18	4	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
17	19	4	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
18	20	4	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
19	21	4	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
20	22	4	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
21	23	4	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
22	24	4	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
23	25	5	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
24	26	5	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
25	27	5	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
26	28	5	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
27	29	5	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
28	30	5	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
29	31	5	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
30	32	5	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
31	33	6	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
32	34	6	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
33	35	6	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
34	36	6	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
35	37	6	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
36	38	6	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
37	39	6	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
38	40	6	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
39	41	7	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
40	42	7	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
41	43	7	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
42	44	7	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
43	45	7	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
44	46	7	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
45	47	7	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
46	48	7	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
47	49	8	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
48	50	8	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
49	51	8	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
50	53	8	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
51	54	8	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
52	55	8	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
53	57	9	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
54	58	9	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
55	59	9	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
56	62	9	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
57	64	9	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
58	65	10	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
59	66	10	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
60	67	10	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
61	70	10	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
62	71	10	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
63	72	10	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
64	75	11	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
65	76	11	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
66	79	11	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596

№ п/п	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв.м	Площадь балконов (лоджий), кв.м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв.м	Итоговая величина стоимости, руб.
67	80	11	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
68	83	12	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
69	84	12	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
70	89	13	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
71	93	13	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
72	96	13	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
73	97	14	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
74	100	14	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
75	102	14	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
76	105	15	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
77	106	15	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
78	107	15	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
79	108	15	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
80	109	15	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
81	110	15	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
82	112	15	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
83	113	16	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
84	115	16	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
85	116	16	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
86	117	16	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
87	118	16	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
88	120	16	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
89	121	17	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
90	123	17	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
91	124	17	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
92	125	17	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
93	126	17	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
94	127	17	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
95	128	17	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
96	129	18	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
97	130	18	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
98	131	18	2	77,87	8,34	86,21	4 232 911
99	132	18	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
100	133	18	1	46,78	8,63	55,41	2 958 894
101	134	18	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
102	135	18	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
103	136	18	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942
104	137	19	3	101,17	3,78	104,95	4 974 630
105	138	19	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
106	142	19	2	78,34	8,34	86,68	4 255 988
107	143	19	2	62,38	10,6	72,98	3 663 596
108	144	19	3	101,05	3,78	104,83	4 968 942

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

Оценщик А.В. Маслова

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. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №27, 2020 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2021 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
3. Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год
4. 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.

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

1. https://surgut.cian.ru/sale/flat/253780876/

2. https://surgut.cian.ru/sale/flat/251528734/

3. https://surgut.cian.ru/sale/flat/251793160/

4. https://surgut-nedvizimost.ru/kvartiry/prodam/id-6292/

5. https://surgut.cian.ru/sale/flat/257714897/

6. https://surgut.cian.ru/sale/flat/255992868/

7. https://surgut.cian.ru/sale/flat/255442871/

8. https://surgut.cian.ru/sale/flat/252299435/

9. https://surgut.cian.ru/sale/flat/241924782/

10. https://surgut.cian.ru/sale/flat/255509682/

11. https://surgut.cian.ru/sale/flat/243976374/

12. https://surgut.cian.ru/sale/flat/251243985/

13. https://surgut.cian.ru/sale/flat/250958262/

14. https://surgut.cian.ru/sale/flat/251793135/

15. https://surgut.cian.ru/sale/flat/252924451/

16. https://surgut.cian.ru/sale/flat/244808775/

17. https://surgut.cian.ru/sale/flat/239740604/

18. https://surgut.cian.ru/sale/flat/244705861/

19. https://surgut.cian.ru/sale/flat/250744673/

20. https://surgut.domclick.ru/card/sale__flat__1396719259

Предложения по продаже 3-комнатных квартир:

1. https://erzrf.ru/kvartiry/trekhkomnatnaja-kvartira-v-zhk-4-sezona-9679807001?region=khanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug---yugra&regionKey=145543001&gkBase=7595533001&costType=1&sortType=qrooms&gkId=291198001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1

2. https://erzrf.ru/kvartiry/trekhkomnatnaja-kvartira-v-zhk-4-sezona-9679814001?region=khanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug---yugra&regionKey=145543001&gkBase=7595533001&costType=1&sortType=qrooms&gkId=291198001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1

3. https://erzrf.ru/kvartiry/trekhkomnatnaja-kvartira-v-zhk-4-sezona-9679812001?region=khanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug---yugra&regionKey=145543001&gkBase=7595533001&costType=1&sortType=qrooms&gkId=291198001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1

4. https://erzrf.ru/kvartiry/trekhkomnatnaja-kvartira-v-zhk-4-sezona-9674598001?region=khanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug---yugra&regionKey=145543001&gkBase=7595533001&costType=1&sortType=qrooms&gkId=291198001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1

5. https://erzrf.ru/kvartiry/trekhkomnatnaja-kvartira-v-zhk-4-sezona-9674604001?region=khanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug---yugra&regionKey=145543001&gkBase=7595533001&costType=1&sortType=qrooms&gkId=291198001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1

6. https://erzrf.ru/kvartiry/trekhkomnatnaja-kvartira-v-zhk-4-sezona-9674600001?region=khanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug---yugra&regionKey=145543001&gkBase=7595533001&costType=1&sortType=qrooms&gkId=291198001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1

7. https://erzrf.ru/kvartiry/trekhkomnatnaja-kvartira-v-zhk-4-sezona-9674599001?region=khanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug---yugra&regionKey=145543001&gkBase=7595533001&costType=1&sortType=qrooms&gkId=291198001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1

8. https://erzrf.ru/kvartiry/trekhkomnatnaja-kvartira-v-zhk-4-sezona-9674602001?region=khanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug---yugra&regionKey=145543001&gkBase=7595533001&costType=1&sortType=qrooms&gkId=291198001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1

9. https://erzrf.ru/kvartiry/trekhkomnatnaja-kvartira-v-zhk-4-sezona-9679821001?region=khanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug---yugra&regionKey=145543001&gkBase=7595533001&costType=1&sortType=qrooms&gkId=291198001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1

10. https://erzrf.ru/kvartiry/trekhkomnatnaja-kvartira-v-zhk-4-sezona-9679809001?region=khanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug---yugra&regionKey=145543001&gkBase=7595533001&costType=1&sortType=qrooms&gkId=291198001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1

11. https://erzrf.ru/kvartiry/trekhkomnatnaja-kvartira-v-zhk-4-sezona-9674603001?region=khanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug---yugra&regionKey=145543001&gkBase=7595533001&costType=1&sortType=qrooms&gkId=291198001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1

12. https://erzrf.ru/kvartiry/trekhkomnatnaja-kvartira-v-zhk-4-sezona-9679824001?region=khanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug---yugra&regionKey=145543001&gkBase=7595533001&costType=1&sortType=qrooms&gkId=291198001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1

13. https://erzrf.ru/kvartiry/trekhkomnatnaja-kvartira-v-zhk-4-sezona-9679805001?region=khanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug---yugra&regionKey=145543001&gkBase=7595533001&costType=1&sortType=qrooms&gkId=291198001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1

14. https://erzrf.ru/kvartiry/trekhkomnatnaja-kvartira-v-zhk-4-sezona-9679828001?region=khanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug---yugra&regionKey=145543001&gkBase=7595533001&costType=1&sortType=qrooms&gkId=291198001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1

15. https://erzrf.ru/kvartiry/trekhkomnatnaja-kvartira-v-zhk-4-sezona-9679825001?region=khanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug---yugra&regionKey=145543001&gkBase=7595533001&costType=1&sortType=qrooms&gkId=291198001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1

16. https://erzrf.ru/kvartiry/trekhkomnatnaja-kvartira-v-zhk-4-sezona-9679823001?region=khanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug---yugra&regionKey=145543001&gkBase=7595533001&costType=1&sortType=qrooms&gkId=291198001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1

17. https://erzrf.ru/kvartiry/trekhkomnatnaja-kvartira-v-zhk-4-sezona-9679811001?region=khanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug---yugra&regionKey=145543001&gkBase=7595533001&costType=1&sortType=qrooms&gkId=291198001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

ЭКЗЕМПЛЯР АО «УК «НИМБУС»

Дополнительное соглашение № 1
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома
№ С-39/7-2016 от 20 апреля 2016 г.

г. Сургут **«31» марта 2019 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Северные Строительные Технологии», действующего на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации – ООО «Северные Строительные Технологии» от 24.08.2018 г. и Устава ООО «Александрия 6-10», в лице Генерального директора Мовсесяна Вачагана Вачагановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра», именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от «27» июня 2013 года № 21-000-1-00960, выданную ФСФР России, в лице Генерального директора Торхова Евгения Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

заключили настоящее дополнительное соглашение (далее - Соглашение) к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/7-2016 от 20 апреля 2016 г., зарегистрированному в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре 02.05.2016 г., номер регистрации 86-86/003-86/001/013/2016-607/1 (далее – Договор) о нижеследующем:

1. В связи с изменением сроков строительства по Договору Стороны пришли к соглашению изменить пункты 2.2.4 и 2.2.5 Договора и изложить их в следующей редакции:

«2.2.4. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее **30 сентября 2022 г.** Застройщик оставляет за собой право на досрочную сдачу Дома в эксплуатацию.

2.2.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства не позднее **31 марта 2023 г.** При досрочной сдаче Дома в эксплуатацию Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства в течение 6 (Шести) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.».

2. По соглашению Сторон и в связи с изменением условий Договора, указанных в п. 1 Соглашения, Застройщик обязуется осуществить компенсационную выплату в пользу Участника долевого строительства в размере 200 000 (Двести тысяч) рублей 00 копеек в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего соглашения.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации. Положения Договора и приложения к нему, измененные настоящим Соглашением, утрачивают силу для Сторон со дня вступления в силу настоящего соглашения и применяются в редакции, предусмотренной Соглашением.

4. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – органы Росрегистрации).

5. Стороны обязуются осуществить действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органах Росрегистрации.

6. Настоящее соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для органов Росрегистрации.

7. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10»
Юридический адрес: 628002 Россия, Тюменская обл., Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, Гагарина 118/1
Телефон /факс/ (34673) 26-605. E-mail info@uisp.ru
ОГРН 1128601001506, ИНН 8601046621, КПП 860101001, р/с 40702810867460084195 в Западно-Сибирский банк ПАО Сбербанк г. Тюмень, БИК 047102651, к/с 30101810800000000651

Участник долевого строительства:
Акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра»
Место нахождения: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3, офис 302
ОГРН 1137746220039, ИНН 7725785729, КПП 772501001, р/с 40701810400260000032 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва, к/с 30101810700000000187, БИК 044525187

8. Подписи Сторон:

Застройщик:
_____ / В.В. Мовсесян/
М.п.

Участник долевого строительства
_____ / Е.И. Торхов/
М.п.

КОМОВИЧ М.А.
УПРАВЛЕНИЕ ИНФ

2

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре

Произведена государственная регистрация	Соглашение об изменении условий договора участия в долевом строительстве
Дата регистрации	10.06.2019
Номер регистрации	86:10:0101025:1958-86/056/2019-23
Государственный регистратор прав	(подпись) М.П. Кутишенко О.В. (Ф.И.О.)

Дополнительное соглашение № 1
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома
№ СО-39/7-2016 от 20 апреля 2016 г.

г. Сургут **«31» марта 2019 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Северные Строительные Технологии», действующего на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации – ООО «Северные Строительные Технологии» от 24.08.2018 г. и Устава ООО «Александрия 6-10», в лице Генерального директора Мовсисяна Вачагана Вачагановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра», именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от «27» июня 2013 года № 21-000-1-00960, выданную ФСФР России, в лице Генерального директора Торхова Евгения Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

принимая во внимание договор уступки права требования от 17 апреля 2018 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № СО-39/7-2016 от 20 апреля 2016 г., зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре 18.05.2018 г., номер регистрации 86:10:0101025:20-86/056/2018-167,

заключили настоящее дополнительное соглашение (далее - Соглашение) к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № СО-39/7-2016 от 20 апреля 2016 г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. В связи с изменением сроков строительства по Договору Стороны пришли к соглашению изменить пункты 2.2.4 и 2.2.5 Договора и изложить их в следующей редакции:

«2.2.4. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее **30 сентября 2022 г.** Застройщик оставляет за собой право на досрочную сдачу Дома в эксплуатацию.

2.2.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства не позднее **31 марта 2023 г.** При досрочной сдаче Дома в эксплуатацию Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства в течение 6 (Шести) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.».

2. По соглашению Сторон и в связи с изменением условий Договора, указанных в п. 1 Соглашения, Застройщик обязуется осуществить компенсационную выплату в пользу Участника долевого строительства в размере 200 000 (Двести тысяч) рублей 00 копеек в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего соглашения.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации. Положения Договора и приложения к нему, измененные настоящим Соглашением, утрачивают силу для Сторон со дня вступления в силу настоящего соглашения и применяются в редакции, предусмотренной Соглашением.

4. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – органы Росрегистрации).

5. Стороны обязуются осуществить действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органах Росрегистрации.

6. Настоящее соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную

юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для органов Росрегистрации.

7. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10»
Юридический адрес: 628002 Россия, Тюменская обл., Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, Гагарина 118/1
Телефон /факс/ (34673) 26-605. E-mail info@uisp.ru
ОГРН 1128601001506, ИНН 8601046621, КПП 860101001, р/с 40702810867460084195 в Западно-Сибирский банк ПАО Сбербанк г. Тюмень, БИК 047102651, к/с 30101810800000000651

Участник долевого строительства:
Акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра»
Место нахождения: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3, офис 302
ОГРН 1137746220039, ИНН 7725785729, КПП 772501001, р/с 40701810400260000032 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва, к/с 30101810700000000187, БИК 044525187

8. Подписи Сторон:

Застройщик:

_____ / **В.В. Мовсесян/**
М.п.

Участник долевого строительства

_____ / **Е.И. Торхов/**
М.п.

2

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре

Произведена государственная регистрация	Дополнительного соглашения
Дата регистрации	10.06.2019
Номер регистрации	86:19:0100015:1018-86/139/2019-25
Государственный регистратор прав	РЯСНАЯ Е.А.

(подпись) (Ф.И.О.)
М.П.

ЗАВЕРЕНО

Договор уступки права требования
к Договору № СО-39/7-2016 участия в долевом строительстве
многоквартирного дома от 20.04.2016 г.

г. Москва «18» апреля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон «Центральный», именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, в лице Генерального директора управляющей компании - Общества с ограниченной ответственностью «Северные Строительные Технологии» (далее – ООО «ССТ») – Менеулова Виталия Вячеславовича, действующего на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании – ООО«ССТ» от 29.09.2015 года, Устава ООО «Микрорайон «Центральный», Устава ООО «ССТ», именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с одной стороны, и

Акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра», имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от «27» июня 2013 года № 21-000-1-00960, выданную Федеральной службой по финансовым рынкам России, именуемое в дальнейшем **«Новый участник долевого строительства»**, в лице Генерального директора **Торгова Евгения Игоревича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**,

заключили настоящий Договор уступки права требования (далее – Договор уступки) к Договору № СО-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.04.2016 г., зарегистрированному в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, дата регистрации 12.05.2016 г., номер регистрации 86-86/001-86/001/013/2016-406/1 (далее также – Договор УДС), о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА УСТУПКИ

1.1. Настоящим Участник долевого строительства уступает, а Новый участник долевого строительства принимает на себя в полном объеме право (далее – Уступаемое право) по Договору УДС на получение после ввода в эксплуатацию строящегося – 23-этажного монолитного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7 (семь), со встроенными и пристроенными помещениями без оборудованной технологии, строящегося Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж 3.-39.

1.2. Описание Объектов ДС определяется в Приложении № 1 к Договору уступки, а также в соответствии с утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией.

1.3. Уступаемое право принадлежит Участнику долевого строительства на основании Договора уступки права требования от 13.02.2018 г. к Договору УДС, застройщиком по которому выступает Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10» (ОГРН 1129601001506, далее – Застройщик), зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, дата регистрации 13.03.2018 г., номер регистрации 86:10:0101025:20-86/056/2018.

1.6. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что до момента подписания Договора уступки им выполнены обязательства по оплате ориентировочной стоимости Объектов ДС, предусмотренные Договором УДС, в полном объеме.

1.5. Настоящим Участник долевого строительства сообщает о том, что на дату подписания настоящего Договора уступки передаточный акт в отношении Объектов ДС между Застройщиком и Участником долевого строительства не подписан, о чем известен Новому участнику долевого строительства.

1.6. Новый участник долевого строительства подписанием Договора уступки подтверждает, что принимает Уступаемое право без каких-либо оговорок в объеме, установленном Договором УДС, с условиями которого Новый участник долевого строительства полностью ознакомлен и согласен, претензий по договору УДС у Нового участника долевого строительства к Участнику долевого строительства не имеется.

1.7. Стороны подтверждают, что они имеют все полномочия на совершение данной сделки, все необходимые разрешения, одобрения и согласования, если таковые требовались для совершения и исполнения настоящей сделки в соответствии с гражданским и корпоративным законодательством Российской Федерации и внутренними документами Сторон.

1.8. Уступаемое право переходит от Участника долевого строительства к Новому участнику долевого строительства в объеме, позволяющем Новому участнику долевого строительства после ввода Жилого дома в эксплуатацию получить Объекты ДС в собственность.

2. ЦЕНА УСТУПАЕМОГО ПРАВА

2.1. Цена уступаемого права по Договору уступки определена в Приложении № 1 к Договору уступки и составляет **35 682 622 (Тридцать пять миллионов шестьсот восемьдесят две тысячи шестьсот двадцать два рубля) 00 копеек**, в том числе НДС – **9 991 (Девять тысяч девятьсот девяносто один) рубль 22 копейки.**

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Новый участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. Оплатить Уступаемое право в соответствии с условиями Договора уступки в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора уступки.

3.1.2. Оплатить государственную пошлину в части, подлежащей уплате Новым участником долевого строительства за государственную регистрацию Договора уступки.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц совершить действия, связанные с государственной регистрацией Договора уступки.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. В течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты государственной регистрации Договора уступки уведомить Застройщика об уступке Уступаемого права Новому участнику долевого строительства.

3.2.2. Не позднее 5 (Пяти) календарных дней со дня государственной регистрации Договора уступки предоставить Новому участнику долевого строительства первичные документы, оформленные в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и счет-фактуру, оформленную в соответствии с требованиями НК РФ.

3.2.3. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц совершить действия, связанные с государственной регистрацией Договора уступки.

3.3. Все необходимые документы на государственную регистрацию Договора уступки Стороны обязаны подать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания Договора уступки.

3.4. Расходы по государственной регистрации Договора уступки Стороны несут в соответствии с требованиями, установленными законодательством РФ.

3.5. Уступаемое право переходит к Новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации Договора уступки в установленном законодательством РФ порядке.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Новый участник долевого строительства принимает на себя обязательство произвести с Застройщиком перерасчет стоимости Объектов ДС в соответствии с условиями Договора УДС в случае изменения его площади по результатам технической инвентаризации по завершении строительства и натуральных обмеров введенного в эксплуатацию Жилого дома и Объектов ДС, произведенных соответствующим уполномоченным в установленном порядке законодательством РФ органом технической инвентаризации и технического учета по месту нахождения Жилого дома, а также обязуется выполнить иные обязанности, возлагаемые на Участника долевого строительства по Договору УДС в связи с передачей ему Объектов ДС

Застройщиком и после их передачи в связи с их эксплуатацией.

4.2. Иную ответственность, не предусмотренную Договором уступки, стороны несут в соответствии с законодательством РФ.

4.3. Участник долевого строительства несет ответственность за достоверность передаваемых в соответствии с Договором уступки документов и гарантирует наличие и передачу всех передаваемых Новому участнику долевого строительства прав и обязанностей, но не отвечает за неисполнение Договора УДС Застройщиком.

4.4. В случае неисполнения Новым участником долевого строительства обязательства, предусмотренного п. 3.1.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства имеет право расторгнуть настоящий Договор уступки в судебном порядке.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

5.2. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в арбитражный суд по месту нахождения Объектов ДС.

5.3. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора уступки должны предъявляться Сторонами в письменной форме. К претензии должны быть приложены документы, являющиеся основанием и доказательством выдвигаемых требований.

5.4. Срок ответа на выставленную претензию не должен превышать десять рабочих дней. Соблюдение Сторонами настоящего Договора уступки претензионного порядка обязательно.

6. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

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

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

6.4. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполняющей обязательства по Договору.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. По соглашению сторон, в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса РФ, Нежилое помещение, являющееся предметом настоящего Договора, не признается находящейся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате стоимости Нежилого помещения.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего выполнения одной из Сторон обязательств по Договору уступки виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные таким неисполнением или ненадлежащем выполнением обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Возмещение убытков, причиненных по вине Нового участника долевого строительства, осуществляется за счет собственных средств Акционерного общества «Управляющая компания «НИМБУС».

7.3. Договор уступки считается незаключенным в случае неявки Сторон или их уполномоченных представителей в регистрирующий орган в соответствии с п. 3.3. Договора.

7.4. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключения Договора уступки не является владельцем инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов, управление которыми осуществляет Акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС».

7.5. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключения Договора не является акционером Акционерного общества «Управляющая компания «НИМБУС» и акционером/участником акционеров Акционерного общества «Управляющая компания «НИМБУС».

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Договор уступки подлежит государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору уступки должны быть составлены в письменной форме в виде документа, подписанного уполномоченными представителями Сторон.

8.3. Во всем, что не предусмотрено Договором уступки Стороны руководствуются законодательством РФ.

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

8.5. Указанные в Договоре уступки приложения являются неотъемлемой частью Договора уступки:

8.5.1. Приложение № 1. Перечень объектов недвижимости, составляющих Объекты ДС.

8.6. Договор уступки составлен в 3-х (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, включая все приложения к нему, по одному для каждой из Сторон и один для Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре.

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Новый участник долевого строительства:
Акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра»
Место нахождения: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3, офис 302
ОГРН 113774[illegible], ИНН 7725785729, КПП 772501001,
р/с 40701[illegible] в Банке ВТБ (ПАО) г. Москва
к/с 30101[illegible]0000000187, БИК 044525187

«НИМБУС»

_____/Е.И. Торхов/
М.п.

Участник долевого строительства:
Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон «Центральный»
Адрес местонахождения: 628002, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, д. 118/1
ОГРН 1118601000539; ИНН/КПП 8601043652/860101001
р/с 40702810767460000800 в Западно-Сибирском банке ПАО Сбербанк г. Тюмень
к/с 30101810[illegible]000000651, БИК 047102651

«Микрорайон «Центральный»

_____/В.В. Мовсисян/
М.п.

Приложение № 1
к Договору уступки права требования
от «17» апреля 2018 г.
к договору № СО-39/7-2016 участия в долевом
строительстве многоквартирного дома
от 20.04.2016 г.

Перечень Объектов долевого строительства

№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь, кв.м	Общая площадь, кв.м	Площадь балконов (лоджий), кв.м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв.м	Стоимость квартиры за кв.м, руб.	Стоимость квартиры, руб.
2	2	2	-	62,38	10,6	72,98	58 600	3 655 468,00
7	2	2	-	62,38	10,6	72,98	58 600	3 655 468,00
90	13	2	-	62,38	10,6	72,98	58 600	3 655 468,00
98	14	2	-	62,38	10,6	72,98	58 600	3 655 468,00
111	15	2	-	62,38	10,6	72,98	58 600	3 655 468,00
114	16	2	-	62,38	10,6	72,98	58 600	3 655 468,00
119	16	2	-	62,38	10,6	72,98	58 600	3 655 468,00
122	17	2	-	62,38	10,6	72,98	58 600	3 655 468,00
141	19	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 500	2 783 410,00
151	20	2	-	62,38	10,6	72,98	58 600	3 655 468,00
				608,20		**712,23**		**35 682 622,00**

Новый участник долевого строительства:

/ Е.И. Торхов /

Участник долевого строительства:

/В.В. Мовсесян /

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре
Номер регистрационного округа 86
Производена государственная регистрация договора уступки прав
Дата регистрации 18 МАЙ 2018
Номер регистрации 86-77-10/021/2018-167
Регистратор
Гос. регистратор
Могарн И.В.

Новый участник долевого строительства, правопреемник участника долевого строительства
Генеральный директор
ООО УК «НИМБУС»
/Торхов Е.И./

Договор уступки права требования
к Договору № СО-39/7-2016 участия в долевом строительстве
многоквартирного дома от 20.04.2016 г.

г. Москва **«28» февраля 2018 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Проектный», имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от «07» сентября 2010 года № 21-000-1-00758, выданную Федеральной службой по финансовым рынкам России, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон «Центральный», именуемое в дальнейшем **«Новый участник долевого строительства»**, в лице Генерального директора управляющей компании - Общества с ограниченной ответственностью «Северные Строительные Технологии» (далее – ООО «ССТ») – Мовсисяна Вачагана Вачагановича, действующего на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании – ООО«ССТ» от 29.09.2015 года, Устава ООО «Микрорайон «Центральный», Устава ООО «ССТ», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

заключили настоящий Договор уступки права требования (далее – Договор уступки) к Договору № СО-39/7-2016 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.04.2016 г., зарегистрированному в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, дата регистрации 12.05.2016 г., номер регистрации 86-86/003-86/001/013/2016-606/1 (далее – Договор УДС), о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА УСТУПКИ

1.1. Настоящим Участник долевого строительства уступает, а Новый участник долевого строительства принимает на себя в полном объеме право (далее – Уступаемое право) по Договору УДС на получение после ввода в эксплуатацию строящегося – 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7 (семь), со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39.

1.2. Описание Объектов ДС определяется в Приложении № 1 к Договору уступки, а также в соответствии с утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией.

1.3. Уступаемое право принадлежит Участнику долевого строительства на основании заключенного между ним и Обществом с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10» (ОГРН 1128601001506, далее – Застройщик) Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.04.2016 № СО-39/7-2016, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, дата регистрации 12.05.2016 г., номер регистрации 86-86/003-86/001/013/2016-606/1.

1.4. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что до момента подписания Договора уступки им выполнены обязательства по оплате ориентировочной стоимости Объектов ДС, предусмотренные Договором УДС, в полном объеме.

1.5. Настоящим Участник долевого строительства сообщает о том, что на дату подписания настоящего Договора уступки передаточный акт в отношении Объектов ДС между Застройщиком и Участником долевого строительства не подписан, о чем известно Новому участнику долевого строительства.

1.6. Новый участник долевого строительства подписанием Договора уступки подтверждает, что принимает Уступаемое право без каких-либо оговорок в объеме, установленном Договором УДС, с условиями которого Новый участник долевого строительства полностью ознакомлен и согласен, претензий по договору УДС у Нового участника долевого строительства к Участнику долевого строительства не имеется.

1.7. Стороны подтверждают, что они имеют все полномочия на совершение данной сделки, все необходимые разрешения, одобрения и согласования, если таковые требовались для совершения и исполнения настоящей сделки в соответствии с гражданским и корпоративным законодательством Российской Федерации и внутренними документами Сторон.

1.8. Уступаемое право переходит от Участника долевого строительства к Новому участнику долевого строительства в объеме, позволяющем Новому участнику долевого строительства после ввода Жилого дома в эксплуатацию получить Объекты ДС в собственность.

2. ЦЕНА УСТУПАЕМОГО ПРАВА

2.1. Цена уступаемого права по Договору уступки определена в Приложении № 1 к Договору уступки и составляет **35 617 124 (Тридцать пять миллионов шестьсот семнадцать тысяч сто двадцать четыре рубля) 00 копеек**, в том числе НДС – **884 (Восемьсот восемьдесят четыре) рубля 89 копеек.**

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Новый участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. Оплатить Уступаемое право в соответствии с условиями Договора уступки в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора уступки.

3.1.2. Оплатить государственную пошлину в части, подлежащей уплате Новым участником долевого строительства за государственную регистрацию Договора уступки.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц совершить действия, связанные с государственной регистрацией Договора уступки.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. В течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты государственной регистрации Договора уступки уведомить Застройщика об уступке Уступаемого права Новому участнику долевого строительства.

3.2.2. Не позднее 5 (Пяти) календарных дней со дня государственной регистрации Договора уступки предоставить Новому участнику долевого строительства первичные документы, оформленные в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и счет-фактуру, оформленную в соответствии с требованиями НК РФ.

3.2.3. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц совершить действия, связанные с государственной регистрацией Договора уступки.

3.3. Все необходимые документы на государственную регистрацию Договора уступки Стороны обязаны подать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания Договора уступки.

3.4. Расходы по государственной регистрации Договора уступки Стороны несут в соответствии с требованиями, установленными законодательством РФ.

3.5. Уступаемое право переходит к Новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации Договора уступки в установленном законодательством РФ порядке.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Новый участник долевого строительства принимает на себя обязательство произвести с Застройщиком перерасчет стоимости Объектов ДС в соответствии с условиями Договора УДС в случае изменения его площади по результатам технической инвентаризации по завершении строительства и натуральных обмеров введенного в эксплуатацию Жилого дома и Объектов ДС, произведенных соответствующим уполномоченным в установленном порядке законодательством РФ органом технической инвентаризации и технического учета по месту нахождения Жилого дома, а также обязуется выполнить иные обязанности, возлагаемые на Участника долевого строительства по Договору УДС в связи с передачей ему Объектов ДС

Застройщиком и после их передачи в связи с их эксплуатацией.

4.2. Иную ответственность, не предусмотренную Договором уступки, стороны несут в соответствии с законодательством РФ.

4.3. Участник долевого строительства несет ответственность за достоверность передаваемых в соответствии с Договором уступки документов и гарантирует наличие и передачу всех передаваемых Новому участнику долевого строительства прав и обязанностей, но не отвечает за неисполнение Договора УДС Застройщиком.

4.4. В случае неисполнения Новым участником долевого строительства обязательства, предусмотренного п. 3.1.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства имеет право расторгнуть настоящий Договор уступки в судебном порядке.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

5.2. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в арбитражный суд по месту нахождения Объектов ДС.

5.3. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора уступки должны предъявляться Сторонами в письменной форме. К претензии должны быть приложены документы, являющиеся основанием и доказательством выдвигаемых требований.

5.4. Срок ответа на выставленную претензию не должен превышать десять рабочих дней. Соблюдение Сторонами настоящего Договора уступки претензионного порядка обязательно.

6. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

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

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

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

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. По соглашению сторон, в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса РФ, Нежилое помещение, являющееся предметом настоящего Договора, не признается находящейся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате стоимости Нежилого помещения.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего выполнения одной из Сторон обязательств по Договору уступки виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные таким неисполнением или ненадлежащем выполнением обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Возмещение убытков, причиненных по вине Участника долевого строительст осуществляется за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственности «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

7.3. Договор уступки считается незаключенным в случае неявки Сторон или уполномоченных представителей в регистрирующий орган в соответствии с п. 3.3. Договора.

7.4. Новый Участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключен Договора уступки не является владельцем инвестиционных паев закрытых паев инвестиционных фондов, управление которыми осуществляет Общество с ограничен ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

7.5. Новый Участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключен Договора не является участником Общества с ограниченной ответственностью «Управляющ компания «ОРЕОЛ» и участником участников Общества с ограниченной ответственность «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Договор уступки подлежит государственной регистрации в Федеральной служ государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономн округу – Югре и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору уступки должны быть составлены в письменн форме в виде документа, подписанного уполномоченными представителями Сторон.

8.3. Во всем, что не предусмотрено Договором уступки Стороны руководствуют законодательством РФ.

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

8.5. Указанные в Договоре уступки приложения являются неотъемлемой частью Договор уступки:

8.5.1. Приложение № 1. Перечень объектов недвижимости, составляющих Объекты ДС.

8.6. Договор уступки составлен в 3-х (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическу силу, включая все приложения к нему, по одному для каждой из Сторон и один дл Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты Мансийскому автономному округу – Югре.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Участник долевого строительства:
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Проектный»
Адрес местонахождения: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3
ИНН 7704750193, КПП 772501001
р/с 40701810992000112914 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИ 044525823

Новый участник долевого строительства:
Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон «Центральный»
Адрес местонахождения: 628002, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, д. 118/1
ОГРН 1118601000539; ИНН/КПП 8601043652/860101001
р/с 40702810767460000800 в Западно-Сибирском банке ПАО Сбербанк г. Тюмень
к/с 30101810800000000651, БИК 047102651

10. ПОДПИСИ СТОРОН:

Участник долевого строительства:

_____ / Д.В. Сукманов /
М.п.

Новый участник долевого строительства:

_____ /В.В. Мовсесян /
М.П.

ДОГОВОР № СО-39/7-2016
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Сургут «30» апреля 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Северные Строительные Технологии», действующего на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации – ООО «Северные Строительные Технологии» от 24.08.2015 г. и Устава ООО «Александрия 6-10», в лице Генерального директора Мовсесяна Вячеслава Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

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

1. Термины и определения.

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

Многоквартирный дом (далее – Дом) – 23-этажный односекционный многоквартирный жилой дом, строительный номер 7 (семь), со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью **35 701 кв.м** с кадастровым номером **86:10:0101025:20** по адресу: **Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39.**

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

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

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.

2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

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

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

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

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

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

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

– разрешением на строительство №rs 86310000-97 от 19.06.2014 г. (взамен № rs86310000-83 от 31.05.2013 г., № rs86310000-38 от 07.04.2008 г., № rs86310000-10 от 04.02.2008 г.), выданным Администрацией г. Сургута Ханты-Мансийского автономного округа–Югры;

Приложение № 1
к Договору уступки права требования
от «28» февраля 2018 г.
к договору № СО-39/7-2016 участия в долевом
строительстве многоквартирного дома
от 20.04.2016 г.

Перечень Объектов долевого строительства

№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь, кв.м	Общая площадь, кв.м	Площадь балконов (лоджий), кв.м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв.м	Стоимость квартиры за кв.м, руб.	Стоимость квартиры, руб.
2	2	2	-	62,38	10,6	72,98	58 500	3 649 230,00
7	2	2	-	62,38	10,6	72,98	58 500	3 649 230,00
90	13	2	-	62,38	10,6	72,98	58 500	3 649 230,00
98	14	2	-	62,38	10,6	72,98	58 500	3 649 230,00
111	15	2	-	62,38	10,6	72,98	58 500	3 649 230,00
114	16	2	-	62,38	10,6	72,98	58 500	3 649 230,00
119	16	2	-	62,38	10,6	72,98	58 500	3 649 230,00
122	17	2	-	62,38	10,6	72,98	58 500	3 649 230,00
141	19	1	19,2	46,78	8,63	55,41	50 200	2 778 954,00
151	20	2	-	62,38	10,6	72,98	58 500	3 649 230,00
				688,20		712,33		35 617 134,00

Новый Участник долевого строительства
Генеральный директор
управляющей компании ООО «ССТ»

_____ /Д.В. Мовсесян /
М.п.

Участник долевого строительства:
Генеральный директор

_____ /Д.В. Сукманов /
М.п.

– оформленным в соответствии с законодательством Российской Федерации правом собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства четырех 23-этажных жилых домов блокированного типа (корпуса 6,7,8,9) и стилобата, на котором осуществляется строительство (свидетельство о государственной регистрации права 86-АБ 447446 от 22.06.2012 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «22» июня 2012 года сделана запись регистрации №86-86-03/051/2012-334);

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

– положительным заключением негосударственной экспертизы № 2-1-1-0328-13 от 24.01.2014 г., выданным ООО «ГЕОПРОЕКТ»;

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

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

2.2.4 Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее III квартала 2018 г. Застройщик оставляет за собой право на досрочную сдачу Дома в эксплуатацию.

2.2.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства не позднее I квартала 2019 г. При досрочной сдаче Дома в эксплуатацию Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства в течение 6 (Шести) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

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

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

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.

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

3.2. Застройщик обязан:

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

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

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

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

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

3.2.6. передать **Участнику долевого строительства** Объекты долевого строительства объеме и количестве, согласованном Сторонами в Приложении № 1 к Договору, в той степени отделки (степени

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

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

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

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

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

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

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

3.3. **Участник долевого строительства** обязуется:

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

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

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

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

3.4. **Участник долевого строительства** вправе:

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

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

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

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

3.6. Приобретая права Участника долевого строительства по строительству Дома, у Участника

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

4. Цена Договора.

4.1. Стоимость Объектов долевого строительства по Договору определяется исходя из фиксированной стоимости 1 (Одного) квадратного метра (далее – кв.м) Объектов долевого строительства, установленной в приложении № 1 к Договору, в ориентировочной общей площади Объектов долевого строительства, определенной по данным проектной документации на Дом, в размере **608,20 (Шестьсот восемь целых и двадцать сотых) кв.м** и в целом ориентировочная стоимость Объектов долевого строительство составляет **35 611 323 (Тридцать пять миллионов шестьсот одиннадцать тысяч триста двадцать три) рубля 04 копейки.**

4.2. Окончательная стоимость Объектов долевого строительства определяется исходя из установленной в приложении № 1 к Договору фиксированной стоимости 1 (одного) кв. м и общей площади Объектов долевого строительства на основании данных о такой общей площади, содержащихся в кадастровом паспорте Объектов долевого строительства, подготовленном уполномоченным в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом технической инвентаризации и технического учета Объекта недвижимости после ввода Дома в эксплуатацию и до передачи Объектов долевого участия Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

4.3. В целях определения стоимости Объектов долевого строительства по Договору общая проектная площадь Объектов долевого строительства определяется как сумма площадей всех частей такого помещения, включая площадь всех помещений вспомогательного использования, предназначенных для эксплуатации Объектов долевого строительства, в т.ч. санузлы (туалет(ы), ванная комната), коридор и другие, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

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

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

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

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

5. Порядок расчетов.

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

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

- превышает ориентировочную стоимость Объектов долевого строительства – Участник долевого строительства обязан доплатить разницу между окончательной и ориентировочной стоимостью Объектов долевого строительства;

- меньше ориентировочной стоимости Объектов долевого строительства – Застройщик обязан вернуть полученную излишне уплаченную сумму в виде разницы между ориентировочной и окончательной стоимостью Объектов долевого строительства.

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

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

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

6. Качество Объектов долевого строительства. Гарантии качества.

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

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

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

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

7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- прекращение или приостановление строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объекты долевого строительства не будут переданы Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося Дома;
- изменения назначения общего имущества, входящего в состав Дома.

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

8. Порядок разрешения споров.

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

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

9. Ответственность Сторон.

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

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

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

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

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

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

11. Заключительные положения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.10. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа Росрегистрации. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.11.11. Указанные приложения являются неотъемлемой частью Договора:

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

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

12. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10»
Юридический адрес: 628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1. Почтовый адрес: 628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1. Телефон /факс/ (34673) 26-035. E-mail info@uisp.ru
ОГРН 1128601001506, ИНН 8601046621, КПП 860101001, р/с 40702810867460084195 в Западно-Сибирский банк ПАО «Сбербанк России» г. Тюмень, БИК 047102651, к/с 30101810800000000651.

Участник долевого строительства:
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Проектный»
Адрес местонахождения: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3
ИНН 7704750193, КПП 772501001
р/с 40701810992000112914 в ГПБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

13.Подписи Сторон:

Застройщик:	**Участник долевого строительства:**
Генеральный директор	**Генеральный директор**
М.п. _____ / **В.В. Моисеев** /	**М.п.** _____ / **Д.В. Сукчанов** /

Приложение № 1
к ДОГОВОРУ № СО-39/7-2016
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «30» апреля 2016 г.

Перечень Объектов долевого строительства
(с указанием стоимости и поэтажных планов)

№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь, кв.м	Общая площадь, кв.м	Площадь балконов (лоджий), кв.м	Общая площадь с балконами (лоджиями), кв.м	Стоимость квартиры за кв.м, руб.	Стоимость квартиры, руб.
2	2	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
7	2	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
90	13	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
98	14	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
111	15	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
114	16	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
119	16	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
122	17	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
141	19	1	14,2	44,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
151	20	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
				608,20		**712,23**		**35 611 323,04**

10

11

12

13

Застройщик
Генеральный директор

/В.В. Максеев /

М.п.

Участник долевого строительства:
Генеральный директор

/Д.В. Сусанин /

М.п.

Приложение № 2
к ДОГОВОРУ № СО-39/7-2016
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «26» апреля 2016г.

Технические характеристики и перечень выполняемых работ
по Объектам долевого строительства

- ✓ Несущий каркас здания и фундамент – сборно-монолитный каркас, монолитный ж/б фундамент.
- ✓ Плиты перекрытия – сборные многопустотные плиты с монолитными участками
- ✓ Стены наружные – блоки из ячеистого бетона, с кирпичной перевязкой через 5 рядов, утеплитель толщиной 180 мм плотностью 80 кг/м3, фасадная отделка металлокассетами.
- ✓ Вентиляционная система из коридоров жилых этажей предусмотрена автоматическая система дымоудаления.
- ✓ Система пожарной сигнализации автоматическая.
- ✓ Телефонная система - разводка до щита в подъезде.
- ✓ Оптоволоконная связь и сеть кабельного телевидения - разводка до квартирного щита.
- ✓ Входные двери в подъезд – металлические с полимерным покрытием, утеплённые с установкой домофона, самозакрывающимся устройства и уплотнением в притворах.
- ✓ 2 пассажирских лифта (грузоподъёмностью – 400 кг) и 2 грузопассажирских лифта (грузоподъёмностью – 1000 кг).
- ✓ Мусоропровод в доме один - металлический.

Материалы и перечень отделки в Местах общего пользования:

- ✓ Внутренние стены капитальные – газобетонные блоки, штукатурка с водоэмульсионной окраской;
- ✓ Кирпичные перегородки вентиляционных шахт толщиной - оштукатуривание цементно-песчаным раствором и водоэмульсионной окраской;
- ✓ Потолки – затирка швов, водоэмульсионной окраской;
- ✓ Полы – керамогранитный гранит, цементно-песчаная стяжка, керамогранитная плитка;
- ✓ Электроустановочные материалы - выключатели, патроны, УЗО;
- ✓ Внутренние двери – металлопластиковые.

Материалы в перечень отделки в квартире:

Элемент квартиры	Помещение квартиры	Характеристика
Стены	Комнаты, кухня, кладовая, коридор	Блоки из ячеистого бетона с кирпичной перевязкой со штукатуркой гипсовой смесью, монолитные участки стен
	Туалет, ванная комната	Из кирпича со штукатуркой цементно-песчаным раствором
Полы	Комнаты, кухня, кладовая, коридор	Цементно-песчаная стяжка, в теле пола проходят трубы отопления, водоснабжения и кабели освещения инвалидоустойчивой квартиры.
	Туалет, ванная комната	Цементно песчаная стяжка
	Балкон, лоджия	Железобетонная плита
Потолки	Все помещения квартиры	Железобетонная плита, монолитные железобетонные участки.
Окна	Комнаты, кухня	Пластиковые, с тройным остеклением, комплект подоконников с заглушками выдайтся на руки. Пластиковый витраж в боковом эркере.
	Балкон, лоджия	Алюминиевые, с одинарным остеклением калёным стеклом
Входная дверь	Коридор	Металлическая

Стояки отопления	За пределами квартиры	Металлические водопроводные трубы
Разводка отопления	Все помещения	Лучевая с установкой балансировочного коллектора в межквартирном коридоре возле квартиры. Металлопластиковые трубы в стяжке пола
Стояки ГВС, ХВС	За пределами квартиры в этажном помещении	Оцинкованные водопроводные труба
Разводка систем ГВС, ХВС	Туалет, ванная комната, кухня	Металлопластиковые трубы в стяжке пола
Стояки канализации	Туалет, кухня-столовая	Пластмассовая канализационная труба
Полотенцесушитель	Ванная комната	Электрический
Приборы отопления	Комнаты, кухня	Алюминиевые, возле витража – конвектор.
Приборы учёта ГВС, ХВС, тепла	За пределами квартиры в этажном помещении	С заводским номером и паспортом, опломбированы
Вентиляция	Туалет, ванная комната, кухня	Естественная, воздуховоды из оцинкованной стали
Разводка освещения без выключателей	Туалет, ванная комната,	По стене квартиры
	Комнаты, кухня, кладовая, коридор	Медный кабель в стене квартиры и стяжке пола вышерасположенной квартиры
Разводка электроэнергии без розеток	Все помещения	Медный кабель в стяжке пола и по стене квартиры, в том числе на плиту
Прибор учета электроэнергии	За пределами квартиры в этажном щите	Многотарифный, с заводским номером и паспортом, опломбирован.
Почтовый ящик	За пределами квартиры на 1 этаже	Индивидуальный

Застройщик
Генеральный директор

М.п. _____ **Л.В. Моисеева /**

Участник долевого строительства:
Генеральный директор

М.п. _____ **/ Д.В. Сусанов /**

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

г. Сургут **«10» апреля 2016 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Северные Строительные Технологии», действующего на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации – ООО «Северные Строительные Технологии» от 24.08.2015 г. и Устава ООО «Александрия 6-10», в лице Генерального директора Мовсесяна Вачагана Вачагановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ПИМБУС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра», имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от «27» июня 2013 года № 21-000-1-00960, выданную Федеральной службой по финансовым рынкам России, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, в лице **Генерального директора Торлова Евгения Игоревича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения.

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

Многоквартирный дом (далее – Дом) – 23-этажный односекционный многоквартирный жилой дом, строительный номер 7 (семь), со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью **35 701 кв.м** с кадастровым номером **86:10:0101025:20** по адресу: **Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39.**

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

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

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.

2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

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

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

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

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

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

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

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

– оформленным в соответствии с законодательством Российской Федерации правом собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства четырех 23-этажных жилых домов блокированного типа (корпуса 6,7,8,9) и стилобата, на котором осуществляется строительство (свидетельство о государственной регистрации права 86-АБ 447446 от 22.06.2012 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «22» июня 2012 года сделана запись регистрации №86-86-03/051/2012-334);

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

– положительным заключением негосударственной экспертизы № 2-1-1-0328-13 от 24.01.2014 г., выданным ООО «ГЕОПРОЕКТ»;

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

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

2.2.4 Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее III квартала 2018 г. Застройщик оставляет за собой право на досрочную сдачу Дома в эксплуатацию.

2.2.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства не позднее I квартала 2019 г. При досрочной сдаче Дома в эксплуатацию Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства в течение 6 (Шести) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

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

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

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.

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

3.2. Застройщик обязан:

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

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

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

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

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

3.2.6. передать **Участнику долевого строительства** Объекты долевого строительства объем в количестве, согласованном Сторонами в Приложении № 1 к Договору, в той степени отделки (степени

готовности Объектов долевого строительства), которая согласована Сторонами в **Приложении № 2** к Договору, и в сроки, установленные согласно п. 2.2.5. Договора, по акту приема-передачи, при условии получения от **Участника долевого строительства** денежных средств в счет оплаты Объектов долевого строительства по Договору в полном объеме, как предусмотренном до момента осуществления такой передачи;

3.2.7. устранять выявленные в акте о дефектах недостатков Объектов долевого строительства в согласованные в нем сроки и передать Объекты долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, установленном в. 3.2.6. Договора;

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

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

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

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

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

3.3. **Участник долевого строительства** обязуется:

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

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

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

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

3.4. **Участник долевого строительства** вправе:

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

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

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

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

3.6. Приобретая права Участника долевого строительства по строительству Дома, у Участника

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

4. Цена Договора.

4.1. Стоимость Объектов долевого строительства по Договору определяется исходя из фиксированной стоимости 1 (Одного) квадратного метра (далее – кв.м) Объектов долевого строительства, установленной в приложении № 1 к Договору, и ориентировочной общей площади Объектов долевого строительства, определенной по данным проектной документации на Дом, в размере **8 619,48 (Восемь тысяч девятьсот пятьдесят восемь сотых) кв.м** и в целом ориентировочная стоимость Объектов долевого строительства составляет **441 789 225,07 (Четыреста сорок один миллион семьсот восемьдесят девять тысяч двести двадцать пять) рублей 07 копеек**.

4.2. Окончательная стоимость Объектов долевого строительства определяется исходя из установленной в приложении № 1 к Договору фиксированной стоимости 1 (одного) кв. м и общей площади Объектов долевого строительства на основании данных о такой общей площади, содержащихся в кадастровом паспорте Объектов долевого строительства, подготовленном уполномоченным в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом технической инвентаризации и технического учета Объектов недвижимости после ввода Дома в эксплуатацию и до передачи Объектов долевого участия Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

4.1. В целях определения стоимости Объектов долевого строительства по Договору общая проектная площадь Объектов долевого строительства определяется как сумма площадей всех частей таких помещений, включая площадь всех помещений вспомогательного использования, предназначенных для эксплуатации Объектов долевого строительства, в т.ч. санузлы (туалет(ы), ванная комната), коридор и другие, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

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

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

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

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

5. Порядок расчетов.

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

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

- превышает ориентировочную стоимость Объектов долевого строительства – Участник долевого строительства обязан доплатить разницу между окончательной и ориентировочной стоимостью Объектов долевого строительства;

- меньше ориентировочной стоимости Объектов долевого строительства – Застройщик обязан вернуть излишне уплаченную сумму в виде разницы между ориентировочной и окончательной стоимостью Объектов долевого строительства.

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

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

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

6. Качество Объектов долевого строительства. Гарантии качества.

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

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

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

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

7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объекты долевого строительства не будут переданы Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося Дома;
- изменения назначения общего имущества, входящего в состав Дома.

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

8. Порядок разрешения споров.

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

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

9. Ответственность Сторон.

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

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

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

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

10.3. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 6 месяцев, то каждая из Сторон будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по Договору, при условии возмещения виры по произведенным взаимным расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороны.

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

11. Заключительные положения.

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

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

11.3. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов, управление которыми осуществляет Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС».

11.4. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора не является акционером Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «НИМБУС» и участником акционера Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «НИМБУС».

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

Возмещение убытков, пеней, подлежащих уплате Участником долевого строительства, в случае нарушения условий Договора, осуществляется непосредственно за счет собственных средств Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «НИМБУС».

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

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

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

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

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

11.11. Указанные приложения являются неотъемлемой частью Договора:

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

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

12. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10»
Юридический адрес: 628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1. Почтовый адрес: 628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1. Телефон /факс/ (34673) 26-605. E-mail info@uip.ru
ОГРН 1128601001506, ИНН 8601046621, КПП 860101001, р/с 40702810867460084195 в Западно-Сибирский банк ПАО «Сбербанк России» г. Тюмень, БИК 047102651, к/с 30101810800000000651.

Участник долевого строительства:
Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра»
Место нахождения: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3
ОГРН 1137746220039, ИНН 7725785729, КПП 772501001, р/с 40701810400260000032 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва, к/с 30101810700000001187, БИК 044525187

13.Подписи Сторон:

Застройщик
Генеральный директор

М.П. / В.В. Мовсесян /

Участник долевого строительства:
Генеральный директор

М.П. / Е.Н. Торхов /

Приложение № 1
к ДОГОВОРУ № С-36/7-2016
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «21» апреля 2016г.

Перечень Объектов долевого строительства
(с указанием стоимости и поэтажных планов)

№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь, кв.м	Общая площадь, кв.м	Площадь балконов (лоджий), кв.м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв.м	Стоимость квартиры за кв.м. руб.	Стоимость квартиры, руб.
1	2	3	46,41	101,17	3,78	104,95	51 868,80	5 247 485,56
3	2	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 355,80	4 310 493,85
4	2	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,80	2 770 498,72
5	2	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,80	2 770 498,72
6	2	2	32,45	78,34	8,34	86,68	55 323,80	4 334 903,82
8	2	3	43,74	101,05	3,78	104,83	51 878,80	5 241 463,50
9	3	3	46,41	101,17	3,78	104,95	51 868,80	5 247 485,56
10	3	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,80	3 648 980,48
11	3	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 355,80	4 310 493,85
12	3	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,80	2 770 498,72
13	3	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,80	2 770 498,72
14	3	2	32,45	78,34	8,34	86,68	55 323,80	4 334 903,82
15	3	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,80	3 648 980,48
16	3	3	43,74	101,05	3,78	104,83	51 878,80	5 241 463,50
17	4	3	46,41	101,17	3,78	104,95	51 868,80	5 247 485,56
18	4	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,80	3 648 980,48
19	4	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 355,80	4 310 493,85
20	4	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,80	2 770 498,72
21	4	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,80	2 770 498,72
22	4	2	32,45	78,34	8,34	86,68	55 323,80	4 334 903,82
23	4	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,80	3 648 980,48
24	4	3	43,74	101,05	3,78	104,83	51 878,80	5 241 463,50
25	5	3	46,41	101,17	3,78	104,95	51 868,80	5 247 485,56
26	5	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,80	3 648 980,48
27	5	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 355,80	4 310 493,85
28	5	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,80	2 770 498,72
29	5	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,80	2 770 498,72
30	5	2	32,45	78,34	8,34	86,68	55 323,80	4 334 903,82
31	5	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,80	3 648 980,48
32	5	3	43,74	101,05	3,78	104,83	51 878,80	5 241 463,50
33	6	3	46,41	101,17	3,78	104,95	51 868,80	5 247 485,56
34	6	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,80	3 648 980,48
35	6	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 355,80	4 310 493,85

26	6	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
27	6	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
28	6	2	32,45	78,34	8,34	86,68	55 323,00	4 334 003,82
29	6	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
30	6	3	43,74	101,05	3,78	104,83	51 870,00	5 241 463,50
31	7	3	46,41	101,17	3,78	104,95	51 868,00	5 247 485,56
32	7	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
33	7	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 355,00	4 310 493,85
34	7	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
35	7	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
36	7	2	32,45	78,34	8,34	86,68	55 323,00	4 334 003,82
37	7	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
38	7	3	43,74	101,05	3,78	104,83	51 870,00	5 241 463,50
39	8	3	46,41	101,17	3,78	104,95	51 868,00	5 247 485,56
40	8	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
41	8	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 355,00	4 310 493,85
42	8	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
43	8	2	32,45	78,34	8,34	86,68	55 323,00	4 334 003,82
44	8	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
45	8	3	43,74	101,05	3,78	104,83	51 870,00	5 241 463,50
46	9	3	46,41	101,17	3,78	104,95	51 868,00	5 247 485,56
47	9	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
48	9	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 355,00	4 310 493,85
49	9	2	32,45	78,34	8,34	86,68	55 323,00	4 334 003,82
50	9	3	43,74	101,05	3,78	104,83	51 870,00	5 241 463,50
51	10	3	46,41	101,17	3,78	104,95	51 868,00	5 247 485,56
52	10	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
53	10	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 355,00	4 310 493,85
54	10	2	32,45	78,34	8,34	86,68	55 323,00	4 334 003,82
55	10	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
56	10	3	43,74	101,05	3,78	104,83	51 870,00	5 241 463,50
57	11	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 355,00	4 310 493,85
58	11	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
59	11	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
60	11	3	43,74	101,05	3,78	104,83	51 870,00	5 241 463,50
61	12	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 355,00	4 310 493,85
62	12	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
63	13	3	46,41	101,17	3,78	104,95	51 868,00	5 247 485,56
64	13	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
65	13	3	43,74	101,05	3,78	104,83	51 870,00	5 241 463,50
66	14	3	46,41	101,17	3,78	104,95	51 868,00	5 247 485,56
67	14	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
68	14	2	32,45	78,34	8,34	86,68	55 323,00	4 334 003,82
69	15	3	46,41	101,17	3,78	104,95	51 868,00	5 247 485,56
70	15	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
71	15	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 355,00	4 310 493,85
72	15	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
73	15	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
74	15	2	32,45	78,34	8,34	86,68	55 323,00	4 334 003,82
75	15	3	43,74	101,05	3,78	104,83	51 870,00	5 241 463,50

113	16	3	46,41	101,17	3,78	104,95	51 868,00	5 247 485,56
115	16	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 355,00	4 310 493,85
116	16	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
117	16	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
118	16	2	32,45	78,34	8,34	86,68	55 323,00	4 334 003,82
120	16	3	43,74	101,05	3,78	104,83	51 870,00	5 241 463,50
121	17	3	46,41	101,17	3,78	104,95	51 868,00	5 247 485,56
123	17	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 355,00	4 310 493,85
124	17	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
125	17	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
126	17	2	32,45	78,34	8,34	86,68	55 323,00	4 334 003,82
127	17	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
128	17	3	43,74	101,05	3,78	104,83	51 870,00	5 241 463,50
129	18	3	46,41	101,17	3,78	104,95	51 868,00	5 247 485,56
130	18	2	-	62,38	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
131	18	2	32,29	77,87	8,34	86,21	55 355,00	4 310 493,85
132	18	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
133	18	1	14,2	46,78	8,63	55,41	59 224,00	2 770 498,72
134	18	2	32,45	78,34	8,34	86,68	55 323,00	4 334 003,82
135	18	2		62,38	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
136	18	3	43,74	101,05	3,78	104,83	51 870,00	5 241 463,50
137	19	3	46,41	101,17	3,78	104,95	51 868,00	5 247 485,56
138	19	2		62,38	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
142	19	2	32,45	78,34	8,34	86,68	55 323,00	4 334 003,82
143	19	2		62,38	10,6	72,98	58 496,00	3 648 980,48
144	19	3	43,74	101,05	3,78	104,83	51 870,00	5 241 463,50
				8 819,48		**8 825,81**		**441 789 225,07**

21

22

25

26

27

28

Застройщик
Генеральный директор
/В.В. Моисеев /
М.п.

Участник долевого строительства:
Генеральный директор
/Е.Н. Торхов /
М.п.

Приложение № 2
к ДОГОВОРУ № С-39/7-2016
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «20» апреля 2016г.

Технические характеристики и перечень выполняемых работ
по Объектам долевого строительства

- ✓ Несущий каркас здания и фундамент – сборно-монолитный каркас, монолитный ж/б фундамент.
- ✓ Плиты перекрытия – сборные многопустотные плиты с монолитными участками
- ✓ Стены наружные – блоки из ячеистого бетона, с кирпичной перевязкой через 3 ряда, утеплитель толщиной 180 мм плотностью 80 кг/м3, фасадная отделка металлокассетами.
- ✓ Вентиляционная система-из коридоров жилых этажей предусмотрена автоматическая система дымоудаления.
- ✓ Система пожарной сигнализации автоматическая.
- ✓ Телефонная система - разводка до щита в подъезде.
- ✓ Оптоволоконная связь и сеть кабельного телевидения - разводка до квартирного щита.
- ✓ Входные двери в подъезд – металлические с полимерным покрытием, утеплённые с установкой домофона, самозакрывающегося устройства и уплотнением в притворах.
- ✓ 2 пассажирских лифта (грузоподъёмностью – 400 кг) и 2 грузопассажирских лифта (грузоподъёмностью – 1000 кг).
- ✓ Мусоропровод в доме один - металлический.

Материалы и перечень отделки в Местах общего пользования:

- ✓ Внутренние стены капитальные – газобетонные блоки, штукатурка с водоэмульсионной окраской;
- ✓ Кирпичные перегородки вентиляционных шахт толщиной - оштукатуривание цементно-песчаным раствором и водоэмульсионной окраской;
- ✓ Потолки – затирка швов, водоэмульсионной окраской;
- ✓ Полы – керамзитовый гравий, цементно-песчаная стяжка, керамогранитная плитка;
- ✓ Электроустановочные материалы - выключатели, патроны, УЗО;
- ✓ Внутренние двери – металлопластиковые.

Материалы и перечень отделки в квартире:

Элемент квартиры	Помещение квартиры	Характеристика
Стены	Комнаты, кухня, кладовая, коридор	Блоки из ячеистого бетона с кирпичной перевязкой со штукатуркой гипсовой смесью, монолитные участки стен
	Туалет, ванная комната	Из кирпича со штукатуркой цементно-песчаным раствором
Полы	Комнаты, кухня, кладовая, коридор	Цементно-песчаная стяжка, в теле пола проходят трубы отопления, водоснабжения и кабели освещения нижерасположенной квартиры.
	Туалет, ванная комната	Цементно песчаная стяжка
	Балкон, лоджия	Железобетонная плита
Потолки	Все помещения квартиры	Железобетонная плита, монолитные железобетонные участки.
Окна	Комнаты, кухня	Пластиковые, с тройным остеклением, комплект подоконников с заглушками выдаётся на руки. Пластиковый витраж в боковом эркере.
	Балкон, лоджия	Алюминиевые, с одинарным остеклением калёным стеклом
Входная дверь	Коридор	Металлическая

Стояки отопления	За пределами квартиры	Металлические водопроводные трубы
Разводка отопления	Все помещения	Лучевая с установкой балансировочного коллектора в межквартирном коридоре возле квартиры. Металлопластиковые трубы в стяжке пола
Стояки ГВС, ХВС	За пределами квартиры в этажном помещении	Оцинкованная водопроводная труба
Разводка систем ГВС, ХВС	Туалет, ванная комната, кухня	Металлопластиковые трубы в стяжке пола.
Стояки канализации	Туалет, кухня-столовая	Пластмассовая канализационная труба
Полотенцесушитель	Ванная комната	Электрический
Приборы отопления	Комнаты, кухня	Алюминиевые, возле витража – коннектор.
Приборы учёта ГВС, ХВС, тепла	За пределами квартиры в этажном помещении	С заводским номером и паспортом, опломбированы
Вентиляция	Туалет, ванная комната, кухня	Естественная, воздуховоды из оцинкованной стали
Разводка освещения без выключателей	Туалет, ванная комната,	По стене квартиры
	Комнаты, кухня, кладовая, коридор	Медный кабель в стене квартиры и стяжке пола вышерасположенной квартиры
Разводка электроэнергии без розеток	Все помещения	Медный кабель в стяжке пола и по стене квартиры, в том числе на плиту
Прибор учета электроэнергии	За пределами квартиры в этажном щите	Многотарифный, с заводским номером и паспортом, опломбирован.
Почтовый ящик	За пределами квартиры на 1 этаже	Индивидуальный

Застройщик
Генеральный директор

/В.В. Мовсесян /

М.п.

Участник долевого строительства:
Генеральный директор

/Е.И. Торхов /

М.п. «ЛИМБУС»

Всего прошнуровано,
пронумеровано, скреплено
печатью и подписью ___
___ листа (ов)

Генеральный директор
ЗАО «УК «НИМБУС»

/Торхов Б.Н./

«НИМБУС»

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

2999-9277

РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство

(взамен № ru86310000-83 от 31.05.2013, № ru86310000-38 от 07.04.2008, № ru86310000-10 от 04.02.2008)

№ ru86310000 - 97

Администрация города Сургута
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта
Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает строительство, ~~реконструкцию, капитальный ремонт~~ объекта капитального строительства
(ненужное зачеркнуть)

«Жилые дома (корпуса) №6, 7, 8, 9 и пристроенная автостоянка закрытого типа (стилобат) в составе проекта «Планировка микрорайона №39. Комплексное освоение в целях жилищного строительства»
(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, краткие характеристики)

1 этап строительства – Жилой дом ГП №9 и подземная автостоянка ГП №10 (отсек 10-1): этажность – 24, кол-во квартир – 176, Sздания – 21930,48 м2, Vстр.здания – 79334,20 м3, в т.ч. ниже отметки 0,000 – 3854,9 м3, Sподз.а/ст – 3857,97 м2, Vстр.подз.а/ст – 19426,1 м3.
2 этап строительства – Жилой дом ГП №6 и подземная автостоянка ГП №10 (отсек 10-6): этажность – 24, кол-во квартир – 176, Sздания – 21930,48 м2, Vстр.здания – 79334,20 м3, в т.ч. ниже отметки 0,000 – 3854,9 м3, Sподз.а/ст – 3957,01 м2, Vстр.подз.а/ст – 20109,35 м3.
3 этап строительства – Жилой дом ГП №8 и подземная автостоянка ГП №10 (отсек 10-2, 10-3): этажность – 24, кол-во квартир – 176, Sздания – 21930,48 м2, Vстр.здания – 79334,20 м3, в т.ч. ниже отметки 0,000 – 3854,9 м3, Sподз.а/ст – 4052,17 м2, Vстр.подз.а/ст – 20109,4 м3.
4 этап строительства – Жилой дом ГП №7 и подземная автостоянка ГП №10 (отсек 10-4, 10-5): этажность – 24, кол-во квартир – 176, Sздания – 21930,48 м2, Vстр.здания – 79334,20 м3, в т.ч. ниже отметки 0,000 – 3854,9 м3, Sподз.а/ст – 3996,19 м2, Vстр.подз.а/ст – 20109,4 м3.
(характеристика, указание этапа строительства, реконструкции)

Кадастровый номер земельного участка 86:10:01 01 025:0020
(если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

расположенного по адресу:
Тюменская область, ХМАО-Югра, город Сургут,
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта
мкр. 39, территориальная зона Ж.3.-39.
Российской Федерации, административного района и т.д., или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения – до
«01» марта 2016 г.

Глава города — (подпись) — Д. В. Попов
(должность уполномоченного сотрудника органа исполнительной власти, выдавшего разрешение на строительство) — (расшифровка подписи)

«19» мая 2014 г.
М.П.

Действие настоящего разрешения продлено до –
«04» марта 2019г.

Заместитель главы Администрации города

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

(подпись)

А.А. Шомутов

(расшифровка подписи)

«04» февраля 2016г.

М.П.

2

Дополнительное соглашение № 1
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома
№ С-39/7-1/1 от «28» апреля 2014 г.

г. Сургут «20» апреля 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Северные Строительные Технологии», действующего на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации – ООО «Северные Строительные Технологии» от 24.08.2015 г. и Устава ООО «Александрия 6-10», в лице Генерального директора Мовсисяна Вачагана Вачагановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Проектный», имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами «07» сентября 2010 года № 21-000-1-00758, выданную Федеральной службой по финансовым рынкам России, именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в лице **Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича**, действующего на основании Устава, с другой стороны,

принимая во внимание:

- Договор № С-39/7-1/1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «28» апреля 2014 года, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, дата регистрации 23.05.2014 г., номер регистрации 86-86-03/049/2014-573 (далее – Договор);

- Договор уступки права требования от «21» ноября 2014 года к договору № С-39/7-1/1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «28» апреля 2014 года, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, дата регистрации 05.12.2014 г., номер регистрации 86-86-03/118/2014-017,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее «Соглашение») к Договору о нижеследующем:

1. В связи с изменением сроков строительства Дома Стороны пришли к соглашению внести в Договор следующие изменения:

1.1. Пункт 2.2.4. Договора изменить и изложить в следующей редакции:

«2.2.4. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее III квартала 2018 г. Застройщик оставляет за собой право на досрочную сдачу Дома в эксплуатацию.».

1.2. Пункт 2.2.5. Договора изменить и изложить в следующей редакции:

«2.2.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства не позднее I квартала 2019 г. При досрочной сдаче Дома в эксплуатацию Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства в течение 6 (Шести) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.».

2. По соглашению Сторон и в связи с изменением условий Договора Застройщик обязуется осуществить компенсационную выплату в пользу Участника долевого строительства в размере **1 500 000 (Один миллион пятьсот тысяч) рублей 00 копеек** в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Соглашения.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации. Положения Договора и приложения к нему, измененные настоящим Соглашением, утрачивают силу для Сторон со дня вступления в силу настоящего Соглашения и применяются в редакции, предусмотренной Соглашением.

4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – орган Росрегистрации) и действует в течение срока действия Договора, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, далее Росрегистрация.

5. Стороны обязуются осуществить действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органах Росрегистрации, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Соглашения.

6. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для органа Росрегистрации.

7. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10»
Юридический адрес: 628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1.
Телефон /факс/ (34673) 26-605. E-mail info@uisp.ru
ОГРН 1128601001506, ИНН 8601046621, КПП 860101001, р/с 40702810867460084195 в Западно-Сибирский банк ПАО «Сбербанк России» г. Тюмень, БИК 047102651, к/с 30101810800000000651

Участник долевого строительства:
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Проектный»
Адрес местонахождения: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3
ИНН 7704750193, КПП 772501001
р/с 40701810992000112914 в ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

8.Подписи Сторон:

Застройщик:

_____ / В.В. Мовсисян/

М.п.

Участник долевого строительства

_____ / Д.В. Сукманов/

М.п.

2

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре
Номер регистрационного округа 86
Произведена государственная регистрация дополнительного соглашения
Дата регистрации 12.07.16
Номер регистрации 86-86/003-86/003/017/2016-8611
Регистратор

Итого прошнуровано, пронумеровано, скреплено печатью и подписью ___ листа (ов)

Генеральный директор
ООО «УК «ОРЕОЛ»
/Сусманов Д.В./

СЛУЖБА ЖИЛИЩНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ
СУРГУТСКИЙ ОТДЕЛ ИНСПЕКТИРОВАНИЯ

ул. Маяковского, дом 21А,
г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра,
Тюменская область, Россия, 628426
г. Сургут - тел/факс: (3462)52-53-59
г. Когалым - тел/факс: (34667) 2-66-35
e-mail: Surgut-jsn@yandex.ru
shutovagn@mail.ru

(наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля)

Распоряжение (приказ) органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля о проведении
программной, выездной
проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя

« 25 » ноября 201 9 г. № 939

1. Провести проверку в отношении: ООО «Александрия 6-10»
ОГРН № 1128601001506 ИНН 8601046621
(наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) индивидуального предпринимателя)

2.Место нахождения: 628007, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, Энергетиков, 1.
осуществление деятельности застройщика: ООО «Александрия 6-10» при строительстве объекта капитального строительства *«Жилые дома (корпуса) по ГП №6, 7, 8, 9» в составе проекта «Комплексное освоение в целях жилищного строительства». 3 этап строительства - Жилой дом ГП №8.*

расположенного по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский АО-Югра, город Сургут, микрорайон 39
(юридического лица (филиала, представительств, обособленных структурных подразделений), места фактического осуществления деятельности индивидуальным предпринимателем и (или) используемых им производственных объектов)

3.Назначить лицом(ми), уполномоченным(ми) на проведение проверки:
Серову Ольгу Владиславовну – старшего инспектора Сургутского отдела инспектирования
Бабкина Олега Владимировича- старшего инспектора отдела надзора за специальными видами работ
(ФИО, должность должностного лица (должностных лиц), уполномоченного(ых) на проведение проверки)

4.Привлечь к проведению проверки в качестве экспертов, представителей экспертных организаций следующих лиц:
(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), должности, привлекаемых к проведению проверки экспертов и (или) наименование экспертной организации с указанием реквизитов свидетельства об аккредитации и наименования органа по аккредитации, выдавшего свидетельство об аккредитации)

5.Настоящая проверка проводится в рамках:
- регионального государственного строительного надзора, номер функции ФГИС «Федеральный реестр государственных и муниципальных услуг» 86000000100058174 5

(наименование вида (видов) государственного контроля (надзора), муниципального контроля, реестровый(ые) номер(а) функции(й) в федеральной государственной информационной системе "Федеральный реестр государственных и муниципальных услуг (функций)")

6.Установить, что настоящая проверка проводится с целью: осуществления государственного строительного надзора *на основании:*

- по извещению об окончании строительства от 25.11.2019 г. № 13

При установлении целей проводимой проверки указывается следующая информация:

а) в случае проведения плановой проверки:

- ссылка на утвержденный ежегодный план проведения плановых проверок;
- реквизиты проверочного листа (списка контрольных вопросов), если при проведении плановой про должен быть использован проверочный лист (список контрольных вопросов);

б) в случае проведения внеплановой проверки:

- реквизиты ранее выданного проверяемому лицу предписания об устранении выявленного нарушения, срок для исполнения которого истек;
- реквизиты заявления от юридического лица или индивидуального предпринимателя о предоставлении правового статуса, специального разрешения (лицензии) на право осуществления отдельных видов деятельности или разрешения (согласования) на осуществление иных юридически значимых действий, если проведение соответствующей внеплановой проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя предусмотрено правилами предоставления правового статуса, специального разрешения (лицензии), выдачи разрешения (согласования);
- реквизиты поступивших в органы государственного контроля (надзора), органы муниципального контроля обращений и заявлений граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, а также сведения об информации, поступившей от органов государственной власти и органов местного самоуправления, из средств массовой информации;
- реквизиты мотивированного представления должностного лица органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля по результатам анализа результатов мероприятий по контролю взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, рассмотрения или предварительной проверки поступивших в органы государственного контроля (надзора), органы муниципального контроля обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации;
- реквизиты приказа (распоряжения) руководителя органа государственного контроля (надзора), изданного в соответствии с поручениями Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации;
- реквизиты требования прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов и реквизиты прилагаемых к требованию материалов и обращений;
- сведения о выявленных в ходе проведения мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями индикаторах риска нарушения обязательных требований;

в) в случае проведения внеплановой выездной проверки, которая подлежит согласованию органами прокуратуры, но в целях принятия неотложных мер должна быть проведена незамедлительно в связи с причинением вреда либо нарушением проверяемых требований, если такое причинение вреда нарушение требований обнаружено непосредственно в момент его совершения:

- реквизиты прилагаемой к распоряжению (приказу) о проведении проверки копии документа (рапорта, докладной записки и другие), представленного должностным лицом, обнаружившим нарушение;

задачей настоящей проверки является:

- предупреждение, выявление и пресечение допущенных нарушений законодательства о градостроительной деятельности, технических регламентов и проектной документации.

7.Предметом настоящей проверки является (нужное отметить):

- соблюдение обязательных требований и (или) требований, установленных муниципальными правовыми актами;
- соответствие сведений, содержащихся в уведомлении о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности, обязательным требованиям;
- соответствие сведений, содержащихся в заявлении и документах юридического лица или индивидуального предпринимателя о предоставлении правового статуса, специального разрешения (лицензии) на право осуществления отдельных видов деятельности или разрешения (согласования) на осуществление иных юридически значимых действий, если проведение соответствующей внеплановой проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя предусмотрено правилами предоставления правового статуса, специального разрешения (лицензии), выдачи разрешения (согласования) обязательным требованиям, а также данным об указанных юридических лицах и

индивидуальных предпринимателях, содержащимся в едином государственном реестре юридических лиц, едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей и других федеральных информационных ресурсах;

- выполнение предписаний органов государственного контроля (надзора), органов муниципального контроля;

- проведение мероприятий:

- по предотвращению причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, музейным предметам и музейным коллекциям, включенным в состав Музейного фонда Российской Федерации, особо ценным, в том числе уникальным, документам Архивного фонда Российской Федерации, документам, имеющим особое историческое, научное, культурное значение, входящим в состав национального библиотечного фонда;
- по предупреждению возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- по обеспечению безопасности государства;
- по ликвидации последствий причинения такого вреда.

8. Срок проведения проверки: 20 рабочих дней
(не более 20 рабочих дней/50 часов/15 часов)

К проведению проверки приступить с 02 декабря 2019 г.

Проверку окончить не позднее 27 декабря 2019 г.

9. Правовые основания проведения проверки:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, ст.54
- Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»,
- Постановление Правительства РФ №54 от 01.02.06г. «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации»,
- Постановление Правительства ХМАО-Югры от 25.06.2012 №216-п «О Службе жилищного и строительного надзора ХМАО-Югры».

(ссылка на положения нормативного правового акта, в соответствии с которым осуществляется проверка)

10.Обязательные требования и (или) требования, установленные муниципальными правовыми актами, подлежащие проверке проверки:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Федерального закона от 30 декабря 2009 года N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

11.В процессе проверки с 02.12.2019 г. по 27.12.2019 г. провести следующие мероприятия по контролю, необходимые для достижения целей и задач проведения проверки:

а) рассмотрение представленных застройщиком, техническим заказчиком, лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, для проведения проверки документов, связанных с выполнением работ (включая отдельные работы, строительные конструкции, участки сетей инженерно-технического обеспечения, инженерные системы и оборудование), применением строительных материалов (изделий), а также с осуществлением строительного контроля;

б) проведение визуального осмотра выполненных работ (включая отдельные выполненные работы, строительные конструкции, участки сетей инженерно-технического обеспечения, инженерные системы и оборудование) и примененных строительных материалов (изделий);

в) оформление результатов проведенной проверки;

г) в порядке и случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях, осуществление действий, направленного на привлечение к административной ответственности лиц, совершивших административные правонарушения.

12.Перечень положений об осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля, административных регламентов по осуществлению государственного контроля (надзора), осуществлению муниципального контроля (при их наличии):

- Административный регламент Службы, исполнения государственной функции по осуществлению государственного строительного надзора на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, утвержденный приказом Службы от 28.12.2011 №4-нп.

(с указанием наименований, номеров и дат их принятия)

13.Перечень документов, представление которых юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем необходимо для достижения целей и задач проведения проверки:

а) исполнительная документация, подтверждающая выполнение работ на соответствие выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации шифр 2012К-23-УГБ, 2016 года;

б) общий и специальный журналы, в которых ведется учет выполнения работ;

в) акты об устранении нарушений (недостатков) применительно к выполненным работам, выявленным ранее при проведении строительного контроля и осуществлении государственного строительного надзора;

г) результаты экспертиз, обследований, лабораторных и иных испытаний выполненных работ, проведенных в процессе строительного контроля;

д) документы о качестве строительных материалов, изделий, конструкций, а также документы, подтверждающие проведение контроля за качеством применяемых строительных материалов;

е) документы, предусмотренные нормативными правовыми актами, подтверждающие соблюдение требований законодательства Российской Федерации в области охраны окружающей среды, требований пожарной безопасности и санитарно-эпидемиологического благополучия населения, а также требований энергетической эффективности и требований оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов.

ж) выписка из реестра членов СРО

з) выписка из национального реестра специалистов в области строительства

Т. Н. Шутова – заместитель руководителя Службы,
начальник Сургутского отдела инспектирования

Серова Ольга Владиславовна – старший инспектор Сургутского отдела инспектирования, тел. (3462) 52-53-66

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) и должность должностного лица, непосредственно подготавливающего проект распоряжения (приказа), контактный телефон, электронный адрес (при наличии))

С приказом ознакомлен 25.11.19 г
Рунин АЮ

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 200005.035.000171 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**ООО «Центр оценки инвестиций»** Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Лупенко
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушения договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет **500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере **82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г.** 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.Н.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности «ценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 04 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела продаж
Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

_____ Д.Н.Платонов
М.П.

На основании Доверенности № 02-15/18/2020-в от 01.06.2020 г.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

http://sro.armo.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА
3322-20

ДАТА ВЫДАЧИ
27.03.2020

Срок действия настоящего свидетельства 5 года

Маслова Антонина Викторовна

ИНН 503115313739

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 27.03.2020, регистрационный номер 2121 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 017917-2 от 14.02.2020 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 14.02.2023

Номер 017803-3 от 20.12.2019 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 20.12.2022

Номер 006102-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 16.03.2021

ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверьте членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 005047

Настоящий диплом выдан Черкасовой Виктории Викторовне

в том, что он(а) с 15 марта 2010 по 10 ноября 2010

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Государственном университете по землеустройству

по дополнительной профессиональной программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решила от 19 ноября 2010 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Черкасовой Виктории Викторовне

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятий (бизнеса)

Председатель аттестационной комиссии

Декан факультета

Регистрационный номер 15649

Москва 2010

*Смена фамилии с Черкасовой на Маслову на основании
Свидетельства о заключении брака III-ИК № 625293 от 20 августа 2013 г.*

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Маслов
фамилия
Илья Александрович
имя, отчество
гражданин России
гражданство
русский
национальность (заполняется если указана в записи акта о заключении брака)
«06» сентября 1986 г.
дата рождения
г. Электросталь, Московская область
место рождения
и Черкасова
фамилия
Антонина Викторовна
имя, отчество
гражданка России
гражданство
русская
национальность (заполняется если указана в записи акта о заключении брака)
«21» декабря 1986 г.
дата рождения
г. Ногинск, Московская область
место рождения
заключили брак 10.08.2013
число, месяц, год (цифрами и прописью)
десятого августа две тысячи тринадцатого года

о чем 2013 года августа месяца 10 числа
составлена запись акта о заключении брака № 652
После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Маслов
жене Маслова
Место государственной регистрации Электростальский отдел ЗАГС
Главного Управления ЗАГС Московской области
наименование органа записи актов гражданского состояния

Дата выдачи «10» августа 2013 г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния Н.С.Глебова

Ш-ИК № 625298

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018719-1 «22» марта 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Масловой Антонине Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «22» марта 2021 г. № 192

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «22» марта 2024 г.

012359-КА1

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26
+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728179835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-005659/20
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005659/20 от 15.07.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Маслова Антонина Викторовна***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***142408, Московская обл., г. Ногинск, ул. Весенняя, д. 22***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***10 000 000 (Десять миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***10 000 000 (Десять миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*В рассрочку, безналичным платежом.* *Последствия неуплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.* *В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «23» августа 2020 г. по «22» августа 2021 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действием (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.

(Поталова Е.Ю.)
«15» июля 2020г.

Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

(Маслова А.В.)
«15» июля 2020г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью
351 (Триста пятьдесят одна) страница.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.