

Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



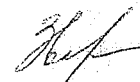
Л.Ф. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/15-08

от 27 августа 2015 года

**Оценка рыночной стоимости имущественных прав
из договора № 1 участия в долевом строительстве
многоквартирного дома от 03.03.2014 г. на объекты
 долевого строительства, представляющие собой
квартиры в количестве 20 шт. общей площадью
(с учётом площадей лоджий и балконов) 1 367,85 кв.м.,
расположенные в строящемся многоквартирном жилом
доме со встроенными помещениями**

Исполнитель отчета

 Зверева Е.А.

2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения о Заказчике оценки, Оценщике и привлеченных организациях (специалистах)	9
1.4. Допущения и ограничительные условия	9
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
1.6. Перечень документов используемых при проведении оценки	10
1.7. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки	10
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	12
2.1. Общие положения	12
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	12
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	14
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	21
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	21
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	22
3.1. Общие положения	22
3.2. Анализ рынка недвижимости	22
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	42
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	43
5.1. Общие положения	43
5.2. Общее описание методов оценки недвижимости	43
5.3. Выбор подходов и методов оценки	48
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	49
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом	49
6.2. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом	64
6.3. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом	64
6.4. Согласование результатов оценки	65
VII. ВЫВОДЫ	66
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	67
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	68
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	75

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

«27» августа 2015 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 8 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка рыночной стоимости имущественных прав из договора № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 20 шт. общей площадью (с учётом площадей лоджий и балконов) 1 367,85 кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями, состоящим из 5 блок-секций, этажность - 8, строящемся на земельных участках: площадью 6297 кв.м., с кадастровым номером 86:12:0101071:7, расположенный по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (строительный адрес); площадью 681 кв.м., с кадастровым номером 86:12:0101071:2, расположенный по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского д. 21; площадью 669 кв.м., с кадастровым номером 86:12:0101071:4, расположенный по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского д. 23, в составе:

№ п/п	Секция	Этаж	№ квартиры	Общая площадь без учета балкона, кв. м	Площадь балкона, кв. м	Общая площадь с учетом балкона, кв. м
1	1	3	5	102,85	3,00	105,85
2	1	3	6	66,60	4,40	71,00
3	1	3	7	53,30	-	53,30
4	1	3	8	104,70	4,60	109,30
5	2	3	29	70,10	5,20	75,30
6	2	3	30	49,40	4,70	54,10
7	2	3	31	49,40	4,70	54,10
8	2	3	32	70,10	5,20	75,30
9	4	3	71	71,00	4,90	75,90
10	4	3	72	45,05	4,70	49,75
11	4	3	73	44,95	4,70	49,65
12	4	3	74	74,90	5,20	80,10
13	2	4	33	70,10	5,20	75,30
14	2	4	34	49,40	4,70	54,10
15	2	4	35	49,40	4,70	54,10
16	2	4	36	70,10	5,20	75,30
17	4	4	75	71,00	4,90	75,90
18	4	4	76	45,05	4,70	49,75
19	4	4	77	44,95	4,70	49,65
20	4	4	78	74,90	5,20	80,10

Оценка произведена по состоянию на 27 августа 2015 г.

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

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка».

Гражданская ответственность оценщика застрахована ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы».

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 и ограничений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки, введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №№ 256, 255, 254, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7).

Согласно условиям Технического задания № 8 к Договору № 2012/5 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «18» июля 2012 г. результаты оценки могут быть использованы для целей предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005 г. № 05-21/пз-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию».

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке. Дата составления отчета об оценке – 27 августа 2015 г.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Рыночная стоимость имущественных прав из договора № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 20 шт. общей площадью (с учетом площади лоджий и балконов) 1 367,85 кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями, состоящим из 5 блок-секций, этажность – 8, по состоянию на дату оценки, с учетом округлений, составляет:

85 808 235

(Восемьдесят пять миллионов восемьсот восемь тысяч двести тридцать пять) рублей

В том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	№ квартиры	Общая площадь без учета балкона, кв. м	Площадь балкона, кв. м	Общая площадь с учетом балкона, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
1	1	3	5	102,85	3,00	105,85	5 832 335
2	1	3	6	66,60	4,40	71,00	4 480 100
3	1	3	7	53,30	-	53,30	3 501 810
4	1	3	8	104,70	4,60	109,30	6 022 430
5	2	3	29	70,10	5,20	75,30	4 751 430
6	2	3	30	49,40	4,70	54,10	3 554 370
7	2	3	31	49,40	4,70	54,10	3 554 370
8	2	3	32	70,10	5,20	75,30	4 751 430
9	4	3	71	71,00	4,90	75,90	4 789 290
10	4	3	72	45,05	4,70	49,75	3 268 575
11	4	3	73	44,95	4,70	49,65	3 262 005
12	4	3	74	74,90	5,20	80,10	5 054 310
13	2	4	33	70,10	5,20	75,30	4 751 430
14	2	4	34	49,40	4,70	54,10	3 554 370
15	2	4	35	49,40	4,70	54,10	3 554 370
16	2	4	36	70,10	5,20	75,30	4 751 430
17	4	4	75	71,00	4,90	75,90	4 789 290
18	4	4	76	45,05	4,70	49,75	3 268 575
19	4	4	77	44,95	4,70	49,65	3 262 005
20	4	4	78	74,90	5,20	80,10	5 054 310

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Л.Ф. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Основные факты и выводы****Общая информация, идентифицирующая объекты оценки**

Вид объектов оценки	Имущественные права
Реквизиты договора участия в долевом строительстве	Договор № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г.
Стороны договора участия в долевом строительстве	Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус». Участник долевого строительства – Общество с ограниченной ответственностью «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».
Объект, возводимый застройщиком	Многokвартирный жилой дом (далее – Дом) – многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, состоящий из 5 блок-секций, этажность – 8, строящийся на земельных участках: - площадью 6297 кв.м., с кадастровым номером 86:12:0101071:7, расположенный по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (строительный адрес); - площадью 681 кв.м., с кадастровым номером 86:12:0101071:2, расположенный по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского д. 21; - площадью 669 кв.м., с кадастровым номером 86:12:0101071:4, расположенный по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского д. 23.
Объекты долевого строительства по договору	Жилые помещения, общей проектной площадью (с учётом площадей лоджий и балконов) 1367,85 кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями, состоящим из 5 блок-секций, этажность – 8, в составе:

№ п/п	Секция	Этаж	№ квартиры	Общая площадь без учета балкона, кв. м	Площадь балкона, кв. м	Общая площадь с учетом балкона, кв. м
1	1	3	5	102,85	3,00	105,85
2	1	3	6	66,60	4,40	71,00
3	1	3	7	53,30	-	53,30
4	1	3	8	104,70	4,60	109,30
5	2	3	29	70,10	5,20	75,30
6	2	3	30	49,40	4,70	54,10
7	2	3	31	49,40	4,70	54,10
8	2	3	32	70,10	5,20	75,30
9	4	3	71	71,00	4,90	75,90
10	4	3	72	45,05	4,70	49,75
11	4	3	73	44,95	4,70	49,65
12	4	3	74	74,90	5,20	80,10
13	2	4	33	70,10	5,20	75,30
14	2	4	34	49,40	4,70	54,10
15	2	4	35	49,40	4,70	54,10
16	2	4	36	70,10	5,20	75,30
17	4	4	75	71,00	4,90	75,90
18	4	4	76	45,05	4,70	49,75
19	4	4	77	44,95	4,70	49,65
20	4	4	78	74,90	5,20	80,10

Результаты оценки

Затратный подход	не использовался
Доходный подход	не использовался
Сравнительный подход	85 808 235 руб.
Итоговая величина стоимости	85 808 235 руб.

Прочие общие сведения

Основания для проведения оценки	Техническое задание № 8 к Договору № 2012/5 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «18» июля 2012 г.
Дата составления отчета	27 августа 2015 г.
Порядковый номер отчета	УКО-С/15-08

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Результаты оценки могут быть использованы для целей предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005 г. № 05-21/пз-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию».
2. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке.

1.2. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 8 к Договору № 2012/5 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «18» июля 2012 г.

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

Имущественные права из договора № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 20 шт. общей площадью (с учётом площадей лоджий и балконов) 1 367,85 кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями, состоящим из 5 блок-секций, этажность - 8, строящемся на земельных участках:

- площадью 6297 кв.м., с кадастровым номером 86:12:0101071:7, расположенный по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (строительный адрес);
- площадью 681 кв.м., с кадастровым номером 86:12:0101071:2, расположенный по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского д. 21;
- площадью 669 кв.м., с кадастровым номером 86:12:0101071:4, расположенный по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского д. 23; в составе:

№ п/п	№ сек.	Этаж	№ квартиры	S общ без учета балкона, м²	S балкона	S общ с учетом балкона, м²
1	1	3	5	102,85	3	105,85
2	1	3	6	66,6	4,4	71
3	1	3	7	53,3	-	53,3
4	1	3	8	104,7	4,6	109,3
5	2	3	29	70,1	5,2	75,3
6	2	3	30	49,4	4,7	54,1
7	2	3	31	49,4	4,7	54,1

	8	2	3	32	70,1	5,2	75,3
	9	4	3	71	71	4,9	75,9
	10	4	3	72	45,05	4,7	49,75
	11	4	3	73	44,95	4,7	49,65
	12	4	3	74	74,9	5,2	80,1
	13	2	4	33	70,1	5,2	75,3
	14	2	4	34	49,4	4,7	54,1
	15	2	4	35	49,4	4,7	54,1
	16	2	4	36	70,1	5,2	75,3
	17	4	4	75	71	4,9	75,9
	18	4	4	76	45,05	4,7	49,75
	19	4	4	77	44,95	4,7	49,65
	20	4	4	78	74,9	5,2	80,1
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 разрешения на строительство № ru86312000-112 от 06.12.2013 г.; • копии Договора № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г.; • копии проектной декларации «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Чехова в г. Ханты-Мансийске» от 09.12.2013 г.; • копии изменений к проектной декларации от 07.08.2015 г.; • прочих документах и справочных материалах, полученных от Заказчика.						
Имущественные права на объекты оценки	Право общей долевой собственности на имущественные права из договора № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г.						
Права, учитываемые при оценке объектов оценки	При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно об отсутствии обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды.						
Цель оценки	Оценка производится с целью определения рыночной стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005 г. № 05-21/пз-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию».						
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты могут быть использованы при Расчете стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ». Результаты могут быть рекомендованы для использования в указанных целях, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.						
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость.						
Валюта, в которой определяется стоимость объектов оценки	Рубли.						
Дата оценки	27.08.2015 г.						

Срок проведения оценки	С 26.08.2015 г. по 27.08.2015 г.
Дата составления отчета	Не позднее 5 рабочих дней с даты предоставления Заказчиком полного пакета документов по Объектам оценки
Требования к содержанию Отчета об оценке	Отчет об оценке – письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Содержание Отчета должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Техническому заданию. В Отчете указывается: подробное описание объекта (объектов) оценки, обременения объекта (объектов) оценки, методика определения стоимости объекта (объектов) оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость. Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, по мнению Оценщика, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<u>Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения:</u> 1. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на объект (объекты) оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на объект (объекты) оценки считается достоверным. Оцениваемый(-е) объект (объекты) оценки считается(-ются) свободным(-ми) от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке. 2. При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту (объектам) оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, а также использованные при проведении оценки объекта (объектов) оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя. 3. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 4. Сведения, получаемые Исполнителем, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации. 5. Приводимые в Отчете факты, на основании которых будет проведен анализ, и сделаны предположения и выводы, будут собраны Исполнителем с наибольшей степенью использования знаний и умений. <u>Ограничения и пределы применения полученного результата</u> 1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений. 2. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах. 3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Техническим заданием на оценку. 4. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта (объектов) действительно только на дату оценки объекта (объектов) оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта (объектов). 5. Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. 6. Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете. 7. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу проведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно

	стоимости объекта (объектов) и не является гарантией того, что объект (объекты) будет(-ут) продан(-ы) на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта (объектов), указанной в данном Отчете. 9. Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости. Прочие ограничения будут указаны по тексту Отчета об оценке.
--	---

1.3. Сведения о Заказчике оценки, Оценщике и привлеченных организациях (специалистах)

Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».
Место нахождения	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
Почтовый адрес	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
Основной государственный регистрационный номер	1107746237147 от 30 марта 2010 года

Сведения об Оценщике

Общие сведения об Оценщике	Зверева Елена Александровна - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г. Регистрационный № 00387 от 16.12.2010 г. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-I № 608619, выдан 03.07.2010 г. Стаж работы оценщиком с 2010 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Место нахождения Оценщика	Место нахождения Оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: 141090, Московская область, г. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № ГО-ОЦ-710/14, выдан ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы». Период страхования с 03.10.2014 г. по 31.12.2015 г. Ретроактивный период покрытия с 22.07.2014 г. Сумма страхования 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г. Зверева Елена Александровна.
Страхование гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-827/14, выдан 18.12.2014 г. ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы», срок действия с 01.01.2015 г. по 31.12.2015 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

Информация о 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.

1.4. Допущения и ограничительные условия

Представлены в задании на оценку. Прочие ограничения и допущения указаны в соответствующих разделах настоящего отчета.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Обоснование применяемых стандартов

Согласно требованиям Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.

Приказ Минэкономразвития России № 256 от 20.07.2007 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

Приказ Минэкономразвития России № 255 от 20.07.2007 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Приказ Минэкономразвития России № 254 от 20.07.2007 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

Приказ Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Применяемые стандарты.

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков Некоммерческое партнерство «Кадастр-оценка».

1.6. Перечень документов используемых при проведении оценки

Для определения рыночной 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	Вид документа
Договор № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Разрешение на строительство № ru86312000-112 от 06.12.2013 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Проектная декларация «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Чехова в г. Ханты-Мансийске» от 09.12.2013 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Изменения к проектной декларации от 07.08.2015 г.	Копия (Представлены в Приложении 3 Отчета)

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.7. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки

При определении рыночной стоимости объектов оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика оценки (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 по объектам 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, изучает количественные и качественные характеристики объектов оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объекты оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объектах оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектами оценки, информацию о физических свойствах объектов оценки, их технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объектам оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объектов оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Исполнитель должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Общее требование к Отчету об оценке: Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объектам 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 Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» отчет об оценке должен содержать описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- количественные и качественные характеристики объекта оценки. Данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях.
- количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.
- информация о текущем использовании объекта оценки.
- другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Исходя из вышеуказанных положений Федеральных стандартов оценки, 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 № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 20 шт. общей площадью (с учётом площадей лоджий и балконов) 1 367,85 кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями, состоящем из 5 блок-секций, этажность - 8, строящемся на земельных участках:

- площадью 6297 кв.м., с кадастровым номером 86:12:0101071:7, расположенный по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (строительный адрес);

- площадью 681 кв.м., с кадастровым номером 86:12:0101071:2, расположенный по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского д. 21;

- площадью 669 кв.м., с кадастровым номером 86:12:0101071:4, расположенный по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского д. 23.

Состав объектов долевого строительства представлен в табл. 2.

Таблица 2.

№ п/п	Секция	Этаж	№ квартиры	Общая площадь без учета балкона, кв. м	Площадь балкона, кв. м	Общая площадь с учетом балкона, кв. м
1	1	3	5	102,85	3,00	105,85
2	1	3	6	66,60	4,40	71,00
3	1	3	7	53,30	-	53,30
4	1	3	8	104,70	4,60	109,30

№ п/п	Секция	Этаж	№ квартиры	Общая площадь без учета балкона, кв. м	Площадь балкона, кв. м	Общая площадь с учетом балкона, кв. м
5	2	3	29	70,10	5,20	75,30
6	2	3	30	49,40	4,70	54,10
7	2	3	31	49,40	4,70	54,10
8	2	3	32	70,10	5,20	75,30
9	4	3	71	71,00	4,90	75,90
10	4	3	72	45,05	4,70	49,75
11	4	3	73	44,95	4,70	49,65
12	4	3	74	74,90	5,20	80,10
13	2	4	33	70,10	5,20	75,30
14	2	4	34	49,40	4,70	54,10
15	2	4	35	49,40	4,70	54,10
16	2	4	36	70,10	5,20	75,30
17	4	4	75	71,00	4,90	75,90
18	4	4	76	45,05	4,70	49,75
19	4	4	77	44,95	4,70	49,65
20	4	4	78	74,90	5,20	80,10

Источник. 1. Договор № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г.

Срок окончания строительства объектов недвижимости, права на которые оцениваются и подлежат передаче участнику долевого строительства в соответствии с изменениями от 07.08.2015 г. к проектной декларации от 09.12.2013 г. - III квартал 2017 г.

Имущественные права, связанные с объектами оценки.

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

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».

Существующие ограничения (обременения) прав, 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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

Таблица 3.

Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Проектный номер объекта недвижимости (квартиры), права на которые оцениваются	Разрешенный вид использования
5	квартира
6	квартира
7	квартира
8	квартира
29	квартира
30	квартира
31	квартира
32	квартира
71	квартира
72	квартира
73	квартира
74	квартира
33	квартира
34	квартира
35	квартира
36	квартира
75	квартира
76	квартира
77	квартира

Проектный номер объекта недвижимости (квартиры), права на которые оцениваются	Разрешенный вид использования
78	квартира

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

2. Местоположение объектов.

Местоположение для объектов оценки, соответствует местоположению объектов недвижимости, права на которые оцениваются. При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 256. Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

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

Таблица 4.

Данные об адресах объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Проектный номер объекта недвижимости (квартиры), права на которые оцениваются	Адрес объекта
5	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского
6	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского
7	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского
8	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского
29	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского
30	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского
31	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского
32	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского
71	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского

Проектный номер объекта недвижимости (квартиры), права на которые оцениваются	Адрес объекта
72	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского- ул. Шевченко-ул. Маяковского
73	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского- ул. Шевченко-ул. Маяковского
74	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского- ул. Шевченко-ул. Маяковского
33	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского- ул. Шевченко-ул. Маяковского
34	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского- ул. Шевченко-ул. Маяковского
35	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского- ул. Шевченко-ул. Маяковского
36	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского- ул. Шевченко-ул. Маяковского
75	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского- ул. Шевченко-ул. Маяковского
76	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского- ул. Шевченко-ул. Маяковского
77	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского- ул. Шевченко-ул. Маяковского
78	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского- ул. Шевченко-ул. Маяковского

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



Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются
Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Проектный номер объекта недвижимости (квартиры), права на которые оцениваются	Типовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
5	T3 № 1	T3 № 1
6	T3 № 1	T3 № 1
7	T3 № 1	T3 № 1
8	T3 № 1	T3 № 1
29	T3 № 1	T3 № 1
30	T3 № 1	T3 № 1
31	T3 № 1	T3 № 1
32	T3 № 1	T3 № 1
71	T3 № 1	T3 № 1
72	T3 № 1	T3 № 1
73	T3 № 1	T3 № 1
74	T3 № 1	T3 № 1
33	T3 № 1	T3 № 1
34	T3 № 1	T3 № 1
35	T3 № 1	T3 № 1
36	T3 № 1	T3 № 1
75	T3 № 1	T3 № 1
76	T3 № 1	T3 № 1
77	T3 № 1	T3 № 1
78	T3 № 1	T3 № 1

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

2. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 256.

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

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

Физические характеристики для объектов оценки, соответствуют физическим характеристикам объектов недвижимости, права на которые оцениваются. При проведении настоящей оценки для описания каждого объекта недвижимости, права на которые оцениваются, использовались следующие физические характеристики:

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

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

Таблица 6.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

№ п/п	Проектный номер объекта недвижимости (квартиры), права на которые оцениваются	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж, расположения)	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
1	5	бизнес-класс	изолированные комнаты	3 / 8 (промежуточный)	н/д	102,85	105,85	н/д	монолитный ж/бетон	без отделки
2	6	бизнес-класс	изолированные комнаты	3 / 8 (промежуточный)	н/д	66,60	71,00	н/д	монолитный ж/бетон	без отделки
3	7	бизнес-класс	изолированные комнаты	3 / 8 (промежуточный)	н/д	53,30	53,30	н/д	монолитный ж/бетон	без отделки
4	8	бизнес-класс	изолированные комнаты	3 / 8 (промежуточный)	н/д	104,70	109,30	н/д	монолитный ж/бетон	без отделки
5	29	бизнес-класс	изолированные комнаты	3 / 8 (промежуточный)	н/д	70,10	75,30	н/д	монолитный ж/бетон	без отделки
6	30	бизнес-класс	изолированные комнаты	3 / 8 (промежуточный)	н/д	49,40	54,10	н/д	монолитный ж/бетон	без отделки
7	31	бизнес-класс	изолированные комнаты	3 / 8 (промежуточный)	н/д	49,40	54,10	н/д	монолитный ж/бетон	без отделки
8	32	бизнес-класс	изолированные комнаты	3 / 8 (промежуточный)	н/д	70,10	75,30	н/д	монолитный ж/бетон	без отделки
9	71	бизнес-класс	изолированные комнаты	3 / 8 (промежуточный)	н/д	71,00	75,90	н/д	монолитный ж/бетон	без отделки
10	72	бизнес-класс	изолированные комнаты	3 / 8 (промежуточный)	н/д	45,05	49,75	н/д	монолитный ж/бетон	без отделки
11	73	бизнес-класс	изолированные комнаты	3 / 8 (промежуточный)	н/д	44,95	49,65	н/д	монолитный ж/бетон	без отделки
12	74	бизнес-класс	изолированные комнаты	3 / 8 (промежуточный)	н/д	74,90	80,10	н/д	монолитный ж/бетон	без отделки
13	33	бизнес-класс	изолированные комнаты	4 / 8 (промежуточный)	н/д	70,10	75,30	н/д	монолитный ж/бетон	без отделки
14	34	бизнес-класс	изолированные комнаты	4 / 8 (промежуточный)	н/д	49,40	54,10	н/д	монолитный ж/бетон	без отделки
15	35	бизнес-класс	изолированные комнаты	4 / 8 (промежуточный)	н/д	49,40	54,10	н/д	монолитный ж/бетон	без отделки
16	36	бизнес-класс	изолированные комнаты	4 / 8 (промежуточный)	н/д	70,10	75,30	н/д	монолитный ж/бетон	без отделки
17	75	бизнес-класс	изолированные комнаты	4 / 8 (промежуточный)	н/д	71,00	75,90	н/д	монолитный ж/бетон	без отделки
18	76	бизнес-класс	изолированные комнаты	4 / 8 (промежуточный)	н/д	45,05	49,75	н/д	монолитный ж/бетон	без отделки
19	77	бизнес-класс	изолированные комнаты	4 / 8 (промежуточный)	н/д	44,95	49,65	н/д	монолитный ж/бетон	без отделки
20	78	бизнес-класс	изолированные комнаты	4 / 8 (промежуточный)	н/д	74,90	80,10	н/д	монолитный ж/бетон	без отделки

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

Перспективный вид многоквартирного жилого дома, в котором расположены объекты долевого строительства, имущественные права на которые оцениваются, представлен на фото 1.



Фото 1. Перспективный вид многоквартирного жилого дома

Внешний вид строящегося жилого дома, в котором расположены объекты долевого строительства, имущественные права на которые оцениваются, представлены на фото 2 – 5.

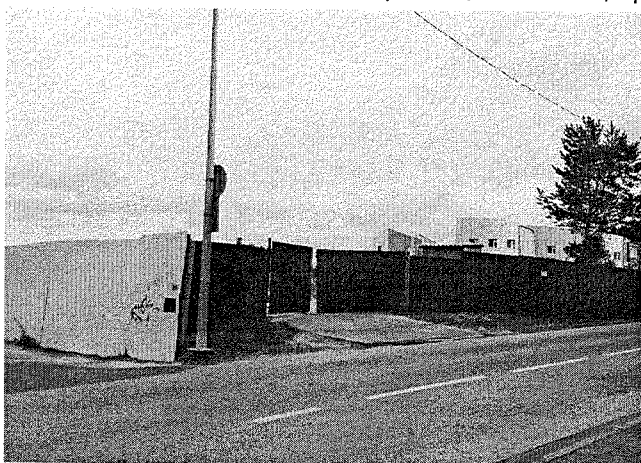


Фото 3. Внешний вид площадки под строительство жилого дома

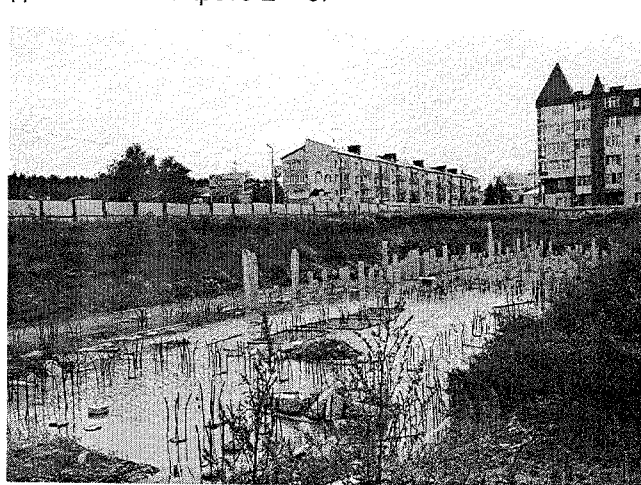


Фото 4. Внешний вид строящегося жилого дома



Фото 5. Внешний вид строящегося жилого дома



Фото 6. Внешний вид строящегося жилого дома

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

Экономические характеристики объекта оценки соответствуют экономическим характеристикам объектов недвижимости, право на которые оценивается. Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, право на которые оценивается представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, право на которые оценивается

Проектный номер объекта недвижимости (квартиры), права на которые оцениваются	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты, права на которые оцениваются	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

Проектный номер объекта недвижимости (квартиры), права на которые оцениваются	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты, права на которые оцениваются	отсутствуют

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 и видовые характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются, а так же ограниченности доступа к объектам недвижимости, права на которые оцениваются (табл. 9.)

Таблица 9.

Данные о прочих характеристиках

Проектный номер объекта недвижимости (квартиры), права на которые оцениваются	Наличие огороженной придомовой территории	Видовые характеристики
Все объекты, права на которые оцениваются	отсутствует	типовые

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

2.4. Описание текущего использования объектов оценки

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

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к 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)» в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, а также другие (внешние) факторы, не относящиеся к объекту оценки, но влияющие 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 оцениваемых объектов;
- 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.

3.2. Анализ рынка недвижимости

3.2.1. Анализ влияния общей 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 недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в I полугодии 2015 г.

Данные за июнь текущего года показали продолжение замедления спада экономики. С исключением сезонности ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился в апреле 0,5%, в мае – на 0,4%, в июне снижение составило 0,1% против снижения на 1,1% в среднем за месяц в 1 квартале. Замедление темпов падения ВВП в июне связано с замедлением спада обрабатывающих производств и производства и распределения электроэнергии, газа и воды, а также платных услуг населению. Кроме того, сократился спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июню прошлого года составило 4,2% против 4,8% в мае соответственно, с начала года ВВП снизился на 3,4% к соответствующему периоду 2014 года.

В июне текущего года наибольшее отрицательное влияние в темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года оказали обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом июне сокращение замедлилось до -0,1% против -0,5% в мае и - 1,3 в апреле.

В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение добычи (в апреле – на 0,4%, в мае и июне – на 0,1%, соответственно). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды сокращение производства замедлилось (в мае – на 0,8%, в июне – на 0,1%).

В обрабатывающих производствах также наблюдается замедление сокращения производства (май - -0,7%, июнь - -0,2%).

В отраслях инвестиционного спроса в июне возобновился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, продолжился рост в производстве транспортных средств и оборудования. Вместе с тем ускорилось сокращение в производстве машин и оборудования.

В сырьевых экспорто ориентированных секторах продолжилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева, производство кокса и нефтепродуктов, возобновился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, сокращение отмечено в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий.

В потребительских отраслях продолжился рост в текстильном и швейном производстве, возобновился в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и сократилось производство кожи, изделий из кожи и производство обуви.

В июне, по оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал существенно замедлилось, составив 0,5% к предыдущему месяцу с исключением сезонности против снижения на 1,3% в мае соответственно.

В строительстве также продолжилась тенденция снижения – в июне, по оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора оно составило 0,6% (-1,9% в мае).

В сельском хозяйстве, в июне с исключением сезонности снижение, по оценке Минэкономразвития России, составило, как и в мае, 0,1%.

В июне динамика оборота розничной торговли продолжает оставаться в отрицательной области. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора снижение составило 0,5% (в мае – снижение на 0,4%). Снижение платных услуг населению несколько замедлилось: до 0,1% с 0,6% в апреле и 0,3% в мае.

Снижение реальных располагаемых доходов населения в июне, по оценке Минэкономразвития России, замедлилось до 0,1% против снижения на 0,9% в мае (с исключением сезонного фактора). При этом реальная заработная плата с исключением сезонного фактора не изменилась.

По оценке Минэкономразвития России, уровень общей безработицы (с исключением сезонного фактора) в июне понизился до 5,7% с 5,9% в мае. По предварительным данным Росстата, в июне уровень безработицы понизился до минимального в текущем году значения - 5,4% экономически активного населения.

Экспорт товаров в июне 2015 г., по оценке, составил 30,3 млрд. долл. США (74,3 % к июню 2014 г. и 97,9 % к маю 2015 года).

Импорт товаров в июне текущего года, по оценке, составил 16,5 млрд. долл. США (61,8 % к июню 2014 г. и 105,9 % к маю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в июне 2015 г., по оценке, составило 13,7 млрд. долл. США, относительно июня 2014 г. снизилось на 1,6%.

В июне 2015 г. потребительская инфляция снизилась до 0,2% с 0,4% в мае, с начала года она составила 8,5% (в июне 2014 г. – 0,6%, с начала года – 4,8%), за годовой период рост продолжился (15,3% к июню 2014 года).

По итогам периода с января 2015 г. по июнь 2015 г. социально-экономическая обстановка характеризуется как кризисная – отмечается падение практически всех основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

2. Основные тенденции социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь-март 2015 г.

По итогам января-марта 2015 года Ханты-Мансийский автономный округ – Югра по отношению к соответствующему периоду 2014 года достиг следующих результатов:

- увеличение промышленного производства на 110,7 млрд. рублей;
- увеличение инвестиций в основной капитал на 20,1 млрд. рублей.

Зарегистрированная численность безработных по состоянию на 1 апреля 2015 года – 4,6 тыс. человек, уровень безработицы – 0,50 % от экономически активного населения.

По информации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре в январе-марте 2015 года среднедушевые денежные доходы населения обеспечили 3,1 прожиточных минимума в среднем на душу населения. Среднемесячная начисленная заработная плата за январь-март 2015 года увеличилась по сравнению с январем-мартом 2014 года на 1,8 %.

В марте 2015 года инфляция на потребительском рынке (к декабрю 2014 года) составила 107,3 %.

Данные о динамике социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югра представлены в табл. 10.

Таблица 10.
Динамика социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югра

Показатели	Январь-март	
	2014	2015
Индекс физического объема промышленного производства, %	97,2	100,3
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, %	99,1	110,4
Ввод в действие жилых домов, %	103,6	98,2
Среднедушевые доходы населения, рублей	36801,4	41671,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %	101,1	103,6 ²
Индекс физического объема оборота розничной торговли, %	103,1	95,2
Индекс физического объема платных услуг населению, %	103,2	92,4
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года), %	101,5	107,3
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированный бюджет Российской Федерации, млрд. рублей	460,2	495,7

² По оценке Депэкономки Югры

Показатели	Январь-март	
	2014	2015
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированном бюджете Российской Федерации, %	15,0	15,2 ¹
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению, (на конец периода), %	0,48	0,50

Источник. 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru>

Анализ данных представленных выше показывает, что динамика объемов промышленного производства и инвестиций в регионе положительная. При этом отмечаются негативные тенденции в потребительском секторе, проявляющиеся в снижении оборотов розничной торговли и платных услуг населению. Так же отмечается сокращение ввода в эксплуатацию жилых домов. Таким образом, можно заключить, что в регионе формируется напряжение в потребительском секторе, связанное с общим экономическим кризисом, что оказывает негативное влияние на рынок недвижимости.

3. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка жилой недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на первичном и вторичном рынках (динамику рынка). Данные о динамике изменения средних цен в регионе на первичном и вторичном рынках представлены в табл. 11. В графическом виде динамика изменения цен представлена на рис. 2.

Таблица 11.

Общие показатели первичного и вторичного рынка жилой недвижимости в регионе

Период	Средняя удельная стоимость жилой недвижимости в регионе	
	первичный рынок, руб./кв.м.	вторичный рынок, руб./кв.м.
1 кв. 2009 г.	49 526	48 467
2 кв. 2009 г.	49 188	46 929
3 кв. 2009 г.	48 519	46 241
4 кв. 2009 г.	48 762	46 778
1 кв. 2010 г.	49 627	50 337
2 кв. 2010 г.	49 939	50 466
3 кв. 2010 г.	50 094	50 464
4 кв. 2010 г.	50 073	50 642
1 кв. 2011 г.	46 846	45 456
2 кв. 2011 г.	46 788	45 930
3 кв. 2011 г.	46 126	46 803
4 кв. 2011 г.	46 835	47 964
1 кв. 2012 г.	52 039	50 771
2 кв. 2012 г.	53 296	51 999
3 кв. 2012 г.	54 372	53 257
4 кв. 2012 г.	55 534	55 009
1 кв. 2013 г.	50 302	54 589
2 кв. 2013 г.	51 112	57 362
3 кв. 2013 г.	51 740	57 572
4 кв. 2013 г.	53 830	57 835
1 кв. 2014 г.	55 023	57 457
2 кв. 2014 г.	59 227	59 961
3 кв. 2014 г.	62 185	58 391
4 кв. 2014 г.	61 121	58 970
1 кв. 2015 г.	58 993	59 331
2 кв. 2015 г.	55 150	58 741

Источник 1. <http://www.fedstat.ru/indicator/data.do?id=31452&referrerType=0&referrerId=1293302>

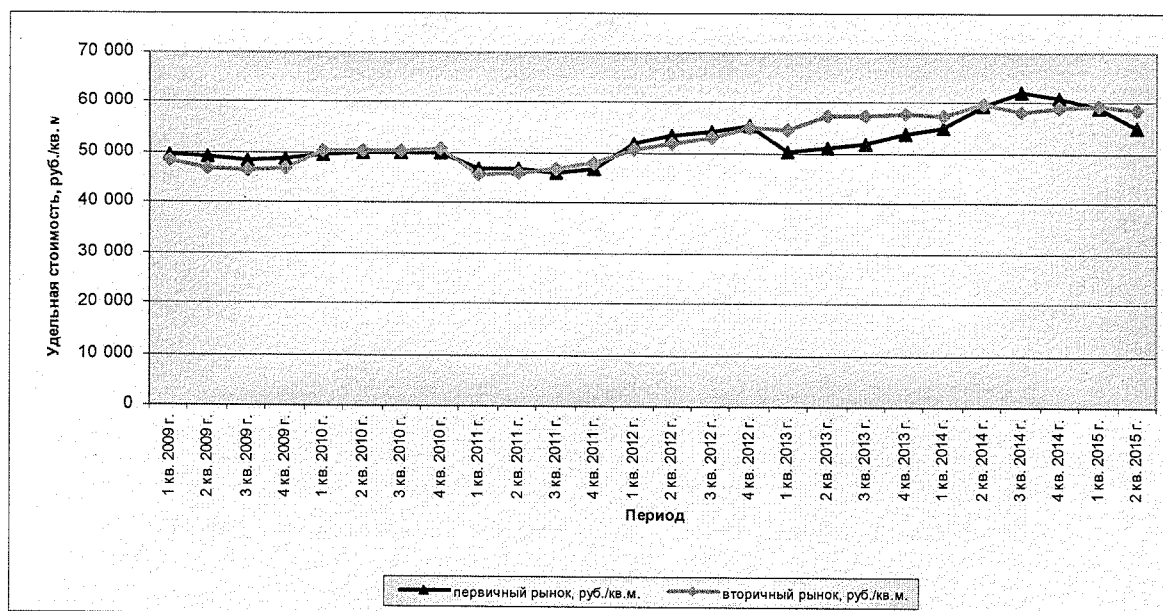


Рис. 2. Динамика изменения цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в регионе

Анализ динамики первичного рынка недвижимости в регионе позволяет разделить ретроспективный период на ряд подпериодов, исходя из различной динамики цен на рынке. Характеристика динамики первичного рынка жилой недвижимости в регионе представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Характеристика динамики первичного рынка жилой недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 4 кв. 2010 г.	стагнация	0,33	1,22
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	падение	-0,17	1,71
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост	2,15	2,23
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2013 г.	рост после падения	2,16	2,98
1 кв. 2014 г. - 3 кв. 2014 г.	рост	6,12	1,35
4 кв. 2014 г. - 2 кв. 2015 г.	падение	-5,14	2,03

Источник: 1. Анализ Оценщика

Характеристика динамики вторичного рынка жилой недвижимости в регионе представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Характеристика динамики вторичного рынка жилой недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 4 кв. 2009 г.	падение	1,22	2,07
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	стагнация после роста	0,18	1,84
1 кв. 2011 г. - 3 кв. 2013 г.	рост	2,69	2,13
4 кв. 2013 г. - 2 кв. 2015 г.	стагнация	0,34	1,09

Источник: 1. Анализ Оценщика

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – падение с темпом 5,14% в квартал;
- вторичный рынок - стагнация.

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

В целом тенденции на рынке жилой недвижимости региона в ретроспективном периоде отрицательные и заключаются в падении цен на первичном рынке и стагнации на вторичном. Тенденции на рынке недвижимости региона соответствуют общим тенденциям в экономике.

В перспективе отрицательные тенденции могут усилиться под давлением санкционного ограничения доступа российских банков к дешёвым кредитным ресурсам и инфляционного давления на расходы домохозяйств, вызванного девальвацией национальной валюты.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты недвижимости, права на которые оцениваются

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат, объекты недвижимости, права на которые оцениваются. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершённые строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

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

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

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

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

Таблица 14.

Определение сегмента рынка для объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для объектов недвижимости, права на которые оцениваются
В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Жилая недвижимость
В зависимости от состояния земельного участка	Застроенный земельный участок
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Строящиеся объекты

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Кроме указанных в табл. 14 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов (локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты). Исходные условия локализации представлены в табл. 15.

Таблица 15.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	Жилые помещения (квартиры)
Характеристики местоположения	Типовая зона в пределах области ТЗ № 1 – г. Ханты-Мансийск
	Типовая зона в пределах города ТЗ № 1 – в непосредственной близости от центра города

Наименование показателя		Значение показателя
Физические характеристики	Адресный ориентир	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского
	Тип объектов	квартиры
	Этаж расположения	Промежуточный
	Общая площадь	Не локализовалась
	Тех. состояние здания	Не локализовалась
	Состояние объекта	Не локализовалась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 15 условиями локализации. В качестве источника информации использовался информационный сайт:

- www.time-proffi.ru.

На указанном выше ресурсе актуальны 14 оферт, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

Описание объектов анализа представлено в табл. 16 – табл. 23. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Данные о виде использования объектов анализа

Таблица 16.

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Объект 1	квартира
Объект 2	квартира
Объект 3	квартира
Объект 4	квартира
Объект 5	квартира
Объект 6	квартира
Объект 7	квартира
Объект 8	квартира
Объект 9	квартира
Объект 10	квартира
Объект 11	квартира
Объект 12	квартира
Объект 13	квартира
Объект 14	квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8
Объект 2	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8
Объект 3	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8
Объект 4	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8
Объект 5	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8
Объект 6	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8
Объект 7	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8
Объект 8	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8
Объект 9	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8
Объект 10	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8
Объект 11	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8
Объект 12	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8
Объект 13	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8
Объект 14	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
Объект 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1
Объект 2	ТЗ № 1	ТЗ № 1
Объект 3	ТЗ № 1	ТЗ № 1
Объект 4	ТЗ № 1	ТЗ № 1
Объект 5	ТЗ № 1	ТЗ № 1
Объект 6	ТЗ № 1	ТЗ № 1
Объект 7	ТЗ № 1	ТЗ № 1
Объект 8	ТЗ № 1	ТЗ № 1
Объект 9	ТЗ № 1	ТЗ № 1
Объект 10	ТЗ № 1	ТЗ № 1
Объект 11	ТЗ № 1	ТЗ № 1
Объект 12	ТЗ № 1	ТЗ № 1
Объект 13	ТЗ № 1	ТЗ № 1
Объект 14	ТЗ № 1	ТЗ № 1

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Физические характеристики объектов

Объект анализа	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж) расположения	Кол-во комнат	Общая площадь без учета поджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом поджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
Объект 1	бизнес-класс"	изолированные комнаты	3 (промежуточный)	1	44,90	51,70	н/д	монолитные железобетонные	без отделки

Объект анализа	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж расположения)	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
Объект 2	бизнес-класс	изолированные комнаты	5 (промежуточный)	3	74,00	80,30	н/д	монолитные железобетонные	без отделки
Объект 3	бизнес-класс	изолированные комнаты	2 (промежуточный)	2	65,10	70,20	н/д	монолитные железобетонные	без отделки
Объект 4	бизнес-класс	изолированные комнаты	2 (промежуточный)	1	39,80	43,20	н/д	монолитные железобетонные	без отделки
Объект 5	бизнес-класс	изолированные комнаты	2 (промежуточный)	1	40,60	44,10	н/д	монолитные железобетонные	без отделки
Объект 6	бизнес-класс	изолированные комнаты	5 (промежуточный)	1	40,50	44,00	н/д	монолитные железобетонные	без отделки
Объект 7	бизнес-класс	изолированные комнаты	5 (промежуточный)	2	64,90	69,80	н/д	монолитные железобетонные	без отделки
Объект 8	бизнес-класс	изолированные комнаты	6 (промежуточный)	1	40,60	44,00	н/д	монолитные железобетонные	без отделки
Объект 9	бизнес-класс	изолированные комнаты	6 (промежуточный)	2	64,60	69,40	н/д	монолитные железобетонные	без отделки
Объект 10	бизнес-класс	изолированные комнаты	2 (промежуточный)	2	64,50	70,00	н/д	монолитные железобетонные	без отделки
Объект 11	бизнес-класс	изолированные комнаты	2 (промежуточный)	1	40,80	44,60	н/д	монолитные железобетонные	без отделки
Объект 12	бизнес-класс	изолированные комнаты	2 (промежуточный)	2	64,50	69,50	н/д	монолитные железобетонные	без отделки
Объект 13	бизнес-класс	изолированные комнаты	5 (промежуточный)	1	41,20	44,90	н/д	монолитные железобетонные	без отделки
Объект 14	бизнес-класс	изолированные комнаты	3 (промежуточный)	2	63,10	68,50	н/д	монолитные железобетонные	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект 1	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект 2	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект 3	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект 4	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект 5	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект 6	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект 7	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект 8	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект 9	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект 10	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект 11	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект 12	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект 13	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект 14	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Объект 1	отсутствует
Объект 2	отсутствует
Объект 3	отсутствует
Объект 4	отсутствует
Объект 5	отсутствует
Объект 6	отсутствует
Объект 7	отсутствует
Объект 8	отсутствует
Объект 9	отсутствует
Объект 10	отсутствует
Объект 11	отсутствует
Объект 12	отсутствует
Объект 13	отсутствует
Объект 14	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	Видовые характеристики
Объект 1	отсутствует	типовые
Объект 2	отсутствует	типовые
Объект 3	отсутствует	типовые
Объект 4	отсутствует	типовые
Объект 5	отсутствует	типовые
Объект 6	отсутствует	типовые

Объект анализа	Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	Видовые характеристики
Объект 7	отсутствует	типовые
Объект 8	отсутствует	типовые
Объект 9	отсутствует	типовые
Объект 10	отсутствует	типовые
Объект 11	отсутствует	типовые
Объект 12	отсутствует	типовые
Объект 13	отсутствует	типовые
Объект 14	отсутствует	типовые

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

Данные о стоимости объектов анализа

Объект анализа	Стоимость объекта, руб.	Удельная стоимость объекта, руб./кв.м.
Объект 1	4 478 650,00	86 627,66
Объект 2	6 816 194,25	84 884,11
Объект 3	5 877 726,40	83 728,30
Объект 4	3 831 950,20	88 702,55
Объект 5	3 832 290,00	86 900,00
Объект 6	3 809 424,10	86 577,82
Объект 7	5 836 443,60	83 616,67
Объект 8	3 630 000,00	82 500,00
Объект 9	5 725 500,00	82 500,00
Объект 10	5 460 000,00	78 000,00
Объект 11	3 828 571,80	85 842,42
Объект 12	5 490 500,00	79 000,00
Объект 13	3 681 800,00	82 000,00
Объект 14	6 378 439,80	93 115,91
	мин	78 000,00
	макс	93 115,91
	среднее	84 571,10
	медиана	84 306,20
	стандартное отклонение	3 887,89

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 16 – табл. 23 показывает, что удельная стоимость предложений к продаже жилых помещений в сегменте рынка, к которому относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, находится в интервале от 78 000 руб./кв.м. до 93 115,91 руб./кв.м.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

- первичный рынок – падение с темпом 5,14% в квартал;
- вторичный рынок - стагнация.

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

- на первичном рынке жилой недвижимости региона спрос превышает объем предложения (фиксируется рост цен);
- на вторичном рынке жилой недвижимости региона спрос и предложение уравновешены.

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 24).

Таблица 24.

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

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

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

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

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

- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

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

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

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

Отбор главных факторов. Целью этого этапа является совершенствование регрессионной модели в направлении уменьшения или увеличения числа факторов. С одной стороны большое число

факторов делает модель громоздкой, неудобной для применения, затрудняет исследование влияния отдельных факторов. С другой стороны, - слишком малое число факторов может привести к ошибкам (к недопустимому "загрублению") результатов моделирования. В этой связи очевидна необходимость включения в окончательный вариант регрессионной модели лишь рационального набора факторов.

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

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:

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

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

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

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

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

При дополнительном включении в регрессию нового фактора коэффициент детерминации должен возрасти, 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 подразделе 2.3 и подразделе 3.2.3 можно утверждать, что исследованию с помощью регрессионной модели подлежат 3 фактора (степень готовности объекта, количество комнат, общая площадь). Соответственно количество объектов анализа для исследования указанного количества факторов должно составлять не менее 20. Анализ данных приведенных в подразделе 3.2.3 показывает, что при проведении настоящей оценки собраны данные о 14 объектах недвижимости, которые можно рассматривать в качестве объектов анализа. Количество объектов анализа не достаточно для формирования регрессионной модели.

2. Исследование влияние 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 долевого участия в строительстве. Передача прав требования по договору долевого участия в строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

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

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

2.4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости

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

Источник: 1. www.rusvs.ru

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

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости

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

Источник: 1. www.rusvs.ru

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

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 62.

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

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторговывание для не активного рынка недвижимости

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 80-81.

Анализ данных представленных выше показывает, что величина фактора торга для объектов жилой недвижимости (квартир) находится в интервале от 2% до 11% от цены предложения.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам области представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам области

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 61.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам города представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам города

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 36.

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилых объектов) представлены в табл. 33.

Таблица 33.

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

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 210.

Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилых объектов) представлены в табл. 34.

Таблица 34.
Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости
(для жилых объектов)

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 209. 2. Расчеты Оценщика.

Данные об изменении цен в зависимости от материала стен здания, в котором расположены объекты недвижимости (для жилых объектов) представлены в табл. 35.

Таблица 35.
Данные об изменении цен в зависимости от материала стен здания, в котором расположены объекты
недвижимости (для жилых объектов)

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 209.

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка. В ретроспективном периоде рынок первичной и вторичной недвижимости находился в стадиях роста, падения и стагнации. В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – падение с темпом 5,14% в квартал;
- вторичный рынок - стагнация.

2. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спрос и предложения:

- на первичном рынке жилой недвижимости региона - предложение превышает спрос (фиксируется снижение цен);
- на вторичном рынке жилой недвижимости региона - спрос и предложение уравновешены.

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены

опосредованно (практически отсутствует прямая устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

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

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

6. Колебания цен на рынке. Проведенные расчеты показывают, что колебания средних цен на рынке жилой недвижимости региона находятся в интервале:

- от 1,35% до 2,98% для объектов на первичном рынке;
- от 1,09% до 2,13% для объектов на вторичном рынке.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Так как объекты недвижимости, права на которые оцениваются, непосредственно связан с рынком коммерческой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования объектов инвестирования.

В соответствии с 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 Договором № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г. объекты долевого строительства представляют собой жилые помещения, общей проектной площадью (с учётом площадей лоджий и балконов) 1 367,85 кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями, состоящим из 5 блок-секций, этажность – 8, строящемся на земельных участках:

- площадью 6297 кв.м., с кадастровым номером 86:12:0101071:7, расположенный по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (строительный адрес);
- площадью 681 кв.м., с кадастровым номером 86:12:0101071:2, расположенный по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского д. 21;
- площадью 669 кв.м., с кадастровым номером 86:12:0101071:4, расположенный по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского д. 23,

объекты долевого строительства представляют собой жилые помещения (квартиры).

Таким образом, исходя из юридически разрешенного (на дату оценки) использования объекты недвижимости, права на которые оцениваются, можно использовать только 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 № 256 от 20 июня 2007 г., для оценки рыночной стоимости объекта оценки оценщик обязан использовать три подхода: затратный, доходный, сравнительный.

5.2. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

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 рыночной 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 рыночной стоимости земельного участка является метод сравнения продаж.

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

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

пр.).

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

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 – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и

моменты их получения.

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.

Согласование результатов оценки

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 поправочных 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.

5.3. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки представлен в табл. 36.

Таблица 36.

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 подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами.	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на торг	Сравнительный подход используется, в рамках сравнительного подхода используется метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах недвижимости аналогичных оцениваемым объектам, права на которые оцениваются, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде жилых помещений (квартир).	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод дисконтирования денежных потоков	Вместе с тем, объекты недвижимости, в отношении которых определяется рыночная стоимость имущественных прав, находятся на стадии строительства и предполагаются к сдаче без отделки. Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа от использования данных методов и доходного подхода в целом.	Метод использовать не целесообразно	
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценка.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, права на которые оцениваются, целесообразно использовать только сравнительный подход, в рамках которого используются качественные методы оценки и метод корректировок.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

6.1.1. Общая последовательность расчетов

Согласно ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Согласно ФСО № 1, применяя сравнительный подход к оценке оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта на рынке, как если бы он предлагался на продажу на открытом и конкурентном рынке.

6.1.2. Расчет стоимости объекта оценки методом корректировок

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектами 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 рыночной стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор объектов-аналогов.

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

- расчет медианы выборки объектов анализа;

- расчет модуля отклонения удельной стоимости объектов анализа относительно медианы выборки;
- выбор объектов анализа со значениями показателя модуля отклонения удельной стоимости объектов анализа относительно медианы выборки, не превышающем 5%. Данное отклонение позволяет отсеять возможные выбросы цен предложений по продаже объектов недвижимости, выбранных в результате анализа.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Результаты выбора объектов-аналогов для квартир

Наименование	Удельная стоимость, руб./кв. м	Медиана удельной стоимости выборки объектов анализа, руб./кв. м	Модуль отклонения удельной стоимости объектов анализа относительно медианы выборки, %	Результат выбора объекта-аналога
Объект анализа № 1	86 627,66	84 306,20	2,75%	Объект-аналог №1
Объект анализа № 2	84 884,11	84 306,20	0,69%	Объект-аналог №2
Объект анализа № 3	83 728,30	84 306,20	-0,69%	Объект-аналог №3
Объект анализа № 4	88 702,55	84 306,20	5,21%	не используется
Объект анализа № 5	86 900,00	84 306,20	3,08%	Объект-аналог №4
Объект анализа № 6	86 577,82	84 306,20	2,69%	Объект-аналог №5
Объект анализа № 7	83 616,67	84 306,20	-0,82%	Объект-аналог №6
Объект анализа № 8	82 500,00	84 306,20	-2,14%	Объект-аналог №7
Объект анализа № 9	82 500,00	84 306,20	-2,14%	Объект-аналог №8
Объект анализа № 10	78 000,00	84 306,20	-7,48%	не используется
Объект анализа №11	85 842,42	84 306,20	1,82%	Объект-аналог №9
Объект анализа № 12	79 000,00	84 306,20	-6,29%	не используется
Объект анализа № 13	82 000,00	84 306,20	-2,74%	Объект-аналог №10
Объект анализа № 14	93 115,91	84 306,20	10,45%	не используется

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

В качестве единицы сравнения принят 1 кв. м площади объектов. 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, в отношении которых определяется стоимость прав требования по ДУДС сравнивались по следующим характеристикам:

1. Условия финансирования.
2. Условия продажи.
3. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert).
4. Условия рынка (в части скидок к ценам предложений).
5. Вид использования и (или) зонирование.
6. Степень готовности.
7. Местоположение, а именно:
 - адресный ориентир;
 - типовая зона в пределах области;
 - типовая зона в пределах города;
8. Физические характеристики:
 - класс качества дома;

- тип (планировка) квартиры;
- этаж расположения помещения;
- количество комнат;
- общая площадь без учета балконов и лоджий, кв. м;
- общая площадь с учетом балконов и лоджий, кв. м;
- высота помещений, м;
- техническое состояние.

9. Экономические характеристики.

10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

11. Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом.

12. Видовые характеристики.

Результаты сравнения представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4	Объект - аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	имущ. права из ДУДС	имущ. права из ДУДС	имущ. права из ДУДС	имущ. права из ДУДС	имущ. права из ДУДС	имущ. права из ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	27.08.2015 (дата оценки)	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидок к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Степень готовности	3 кв. 2017 г.	объект сдан	объект сдан	объект сдан	объект сдан	объект сдан	Отличия существенные, вводится поправка
Местоположение							
- адресный ориентир	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 8	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 8	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 8	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 8	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая зона в пределах области	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая зона в пределах города	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики							
- класс качества дома	бизнес-класс	бизнес-класс	бизнес-класс	бизнес-класс	бизнес-класс	бизнес-класс	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип (планировка) квартиры	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4	Объект - аналог 5	Результаты сравнения
- этаж расположения	3 и 4 (промежуточные)	3 (промежуточный)	5 (промежуточный)	2 (промежуточный)	2 (промежуточный)	5 (промежуточный)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- количество комнат	н/д	1	3	2	1	1	Отличия существенные, масштаб объекта учитывается при расчете поправки на площадь
- общая площадь без балконов и лоджий, кв. м	от 44,95 кв.м до 104,7 кв.м	44,9	74,0	65,1	40,6	40,5	Исследования фактора масштаба проводились на основе общей площади с балконами и лоджиями
- общая площадь с балконами и лоджиями, кв. м	от 49,65 кв.м до 109,3 кв.м	51,7	80,3	70,2	44,1	44,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- высота помещений, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- материал стен	монолитные железобетонные	монолитные железобетонные	монолитные железобетонные	монолитные железобетонные	монолитные железобетонные	монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тех. состояние	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Продолжение таблицы 38.

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

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект - аналог 6	Объект - аналог 7	Объект - аналог 8	Объект - аналог 9	Объект - аналог 10	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	имущ. права из ДУДС	имущ. права из ДУДС	имущ. права из ДУДС	имущ. права из ДУДС	имущ. права из ДУДС	имущ. права из ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	27.08.2015 (дата оценки)	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидок к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Степень готовности	3 кв. 2017 г.	объект сдан	объект сдан	объект сдан	объект сдан	объект сдан	Отличия существенные, вводится поправка

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект - аналог 6	Объект - аналог 7	Объект - аналог 8	Объект - аналог 9	Объект - аналог 10	Результаты сравнения
Местоположение							
- адресный ориентир	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 8	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 8	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 8	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 8	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая зона в пределах области	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая зона в пределах города	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики							
- класс качества дома	бизнес-класс	бизнес-класс	бизнес-класс	бизнес-класс	бизнес-класс	бизнес-класс	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип (планировка) квартиры	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения	3 и 4 (промежуточные)	5 (промежуточный)	6 (промежуточный)	6 (промежуточный)	2 (промежуточный)	5 (промежуточный)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- количество комнат	н/д	2	1	2	1	1	Отличия существенные, масштаб объекта учитывается при расчете поправки на площадь. Исследования фактора масштаба проводились на основе общей площади с балконами и лоджиями. Отличия существенные, вводится поправка на площадь.
- общая площадь без балконов и лоджий, кв. м	от 44,95 кв.м до 104,7 кв.м	64,9	40,6	64,6	40,8	41,2	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- общая площадь с балконами и лоджиями, кв. м	от 49,65 кв.м до 109,3 кв.м	69,8	44,0	69,4	44,6	44,9	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- высота помещений, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- материал стен	монолитные железобетонные	монолитные железобетонные	монолитные железобетонные	монолитные железобетонные	монолитные железобетонные	монолитные железобетонные	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тех. состояние	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценка.

Внесение корректировок

На этапе внесения поправок (корректировок) было проанализировано отличие объектов недвижимости, права на которые оцениваются, от объектов-аналогов по ряду признаков, и внесены соответствующие поправки.

Анализ данных представленных в табл. 38 показывает, что целесообразно внести корректировки по

следующим элементам сравнения:

- условия рынка (в части скидок к ценам предложений) – поправка на торг;
- степень готовности;
- на отличие физических характеристик объекта (различие площадей) – поправка на площадь.

По прочим элементам сравнения поправки не вводились по причине идентичности (или не существенных отличий) указанных элементов сравнения у оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов.

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

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже жилой недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

При проведении настоящей оценки использовались значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости полученные на основе исследований, проведенных Компанией "Инновации Бизнес Консалтинг" (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

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

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

В настоящем Отчете поправка на уторговывание принята равной среднему значению указанного интервала в размере (минус) 6,8%.

Поправка на степень готовности (срок сдачи).

Как было установлено ранее, срок сдачи объектов, в отношении которых определяется стоимость права требования по ДУДС и объектов аналогов существенно отличаются. При проведении настоящей оценки была введена поправка на срок сдачи. Расчет поправки производился на основе зависимости вида:

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

где:

i - ставка дисконта (долгосрочная ставка доходности ГКО-ОФЗ), %;

T_a - срок от даты оценки до сдачи объекта-аналога, дней;

T_o - срок от даты оценки до сдачи объекта, в отношении которого определяется стоимость права требования по ДУДС, дней;

Дата оценки 27.08.2015 г., срок сдачи объектов недвижимости, права на которые оцениваются – III кв. 2017 г. В рамках настоящей оценки в качестве даты сдачи объектов, принимается середина III кв. 2017 г., т.е. - 15.08.2017 г.

Соответственно срок от даты оценки до даты сдачи объектов составляет 719 дней или 23,64 мес.

На дату проведения оценки - 27.08.2015 г., объекты – аналоги сданы, соответственно срок от даты оценки до сдачи объектов-аналогов составляет 0 дней.

Как уже было отмечено ранее, в качестве ставки дисконта использовалась долгосрочная ставка доходности ГКО-ОФЗ.

Медиана выборки значений долгосрочных ставок доходности ГКО-ОФЗ за годовой ретроспективный период (за последние 12 мес.) от даты оценки, составляет 10,51% (Источник: данные www.cbr.ru). При указанных выше исходных данных поправка на степень готовности составит:

$$П_{cc} = ((1 + 0,1051)^{\frac{0-719}{365}} - 1) * 100\% = -17,87\%$$

Поправка на общую площадь (с учетом балконов/лоджий).

Величина поправки на площадь квартир определена на основе информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилых объектов) представлены в табл. 40.

Таблица 40.
Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости
(для жилых объектов)

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 209. 2. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета поправки (корректировки) на различие площадей объектов недвижимости, права на которые оцениваются, и объектов- аналогов представлены в табл. 41.

Результаты расчетов корректировки на различие площадей

Таблица 41.

Номер квартиры	Общая площадь с балконом/лоджией, кв. м	Поправка на площадь объекта, %				
		Объект- аналог 1	Объект- аналог 2	Объект- аналог 3	Объект- аналог 4	Объект- аналог 5
5	105,85	-16,0	-13,0	-13,0	-16,0	-16,0
6	71,00	-4,0	0,0	0,0	-4,0	-4,0
7	53,30	0,0	4,0	4,0	0,0	0,0
8	109,30	-16,0	-13,0	-13,0	-16,0	-16,0
29	75,30	-4,0	0,0	0,0	-4,0	-4,0
30	54,10	0,0	4,0	4,0	0,0	0,0
31	54,10	0,0	4,0	4,0	0,0	0,0
32	75,30	-4,0	0,0	0,0	-4,0	-4,0
71	75,90	-4,0	0,0	0,0	-4,0	-4,0
72	49,75	0,0	4,0	4,0	0,0	0,0
73	49,65	0,0	4,0	4,0	0,0	0,0
74	80,10	-4,0	0,0	0,0	-4,0	-4,0
33	75,30	-4,0	0,0	0,0	-4,0	-4,0
34	54,10	0,0	4,0	4,0	0,0	0,0
35	54,10	0,0	4,0	4,0	0,0	0,0
36	75,30	-4,0	0,0	0,0	-4,0	-4,0
75	75,90	-4,0	0,0	0,0	-4,0	-4,0
76	49,75	0,0	4,0	4,0	0,0	0,0
77	49,65	0,0	4,0	4,0	0,0	0,0
78	80,10	-4,0	0,0	0,0	-4,0	-4,0

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчетов корректировки на различие площадей

Продолжение таблицы 41.

Номер квартиры	Общая площадь с балконом/лоджией, кв. м	Поправка на площадь объекта, %				
		Объект- аналог 6	Объект- аналог 7	Объект- аналог 8	Объект- аналог 9	Объект- аналог 10
5	105,85	-13,0	-16,0	-13,0	-16,0	-16,0
6	71,00	0,0	-4,0	0,0	-4,0	-4,0
7	53,30	4,0	0,0	4,0	0,0	0,0
8	109,30	-13,0	-16,0	-13,0	-16,0	-16,0
29	75,30	0,0	-4,0	0,0	-4,0	-4,0
30	54,10	4,0	0,0	4,0	0,0	0,0
31	54,10	4,0	0,0	4,0	0,0	0,0
32	75,30	0,0	-4,0	0,0	-4,0	-4,0

Номер квартиры	Общая площадь с балконом/поджией, кв. м	Поправка на площадь объекта, %				
		Объект- аналог 6	Объект- аналог 7	Объект- аналог 8	Объект- аналог 9	Объект- аналог 10
71	75,90	0,0	-4,0	0,0	-4,0	-4,0
72	49,75	4,0	0,0	4,0	0,0	0,0
73	49,65	4,0	0,0	4,0	0,0	0,0
74	80,10	0,0	-4,0	0,0	-4,0	-4,0
33	75,30	0,0	-4,0	0,0	-4,0	-4,0
34	54,10	4,0	0,0	4,0	0,0	0,0
35	54,10	4,0	0,0	4,0	0,0	0,0
36	75,30	0,0	-4,0	0,0	-4,0	-4,0
75	75,90	0,0	-4,0	0,0	-4,0	-4,0
76	49,75	4,0	0,0	4,0	0,0	0,0
77	49,65	4,0	0,0	4,0	0,0	0,0
78	80,10	0,0	-4,0	0,0	-4,0	-4,0

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Результаты корректировки объектов-аналогов для объектов оценки – прав требования на квартиры

Наименование показателей	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10
Результаты корректировки объектов аналогов для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 5										
Площадь, кв.м	51,70	80,30	70,20	44,10	44,00	69,80	44,00	69,40	44,60	44,90
Цена предложения, руб.	4 478 650	6 816 194	5 877 726	3 832 290	3 809 424	5 836 444	3 630 000	5 725 500	3 828 572	3 681 800
Удельная стоимость, руб./кв.м.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Поправка на уторгование, %	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	80 737	79 112	78 034	80 991	80 691	77 931	76 890	76 890	80 005	76 424
Поправка на степень готовности (срок сдачи), %	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	66 309	64 975	64 089	66 518	66 272	64 005	63 150	63 150	65 708	62 767
Поправка на площадь, %	-16,0	-13,0	-13,0	-16,0	-16,0	-13,0	-16,0	-13,0	-16,0	-16,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	55 700	56 528	55 757	55 875	55 668	55 684	53 046	54 941	55 195	52 724
Результаты корректировки объектов аналогов для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 6										
Площадь, кв.м	51,70	80,30	70,20	44,10	44,00	69,80	44,00	69,40	44,60	44,90
Цена предложения, руб.	4 478 650	6 816 194	5 877 726	3 832 290	3 809 424	5 836 444	3 630 000	5 725 500	3 828 572	3 681 800
Удельная стоимость, руб./кв.м.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Поправка на уторгование, %	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	80 737	79 112	78 034	80 991	80 691	77 931	76 890	76 890	80 005	76 424
Поправка на степень готовности (срок сдачи), %	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	66 309	64 975	64 089	66 518	66 272	64 005	63 150	63 150	65 708	62 767
Поправка на площадь, %	-4,0	0,0	0,0	-4,0	-4,0	0,0	-4,0	0,0	-4,0	-4,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	63 657	64 975	64 089	63 857	63 621	64 005	60 624	63 150	63 080	60 256
Результаты корректировки объектов аналогов для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 7										
Площадь, кв.м	51,70	80,30	70,20	44,10	44,00	69,80	44,00	69,40	44,60	44,90
Цена предложения, руб.	4 478 650	6 816 194	5 877 726	3 832 290	3 809 424	5 836 444	3 630 000	5 725 500	3 828 572	3 681 800
Удельная стоимость, руб./кв.м.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Поправка на уторгование, %	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	80 737	79 112	78 034	80 991	80 691	77 931	76 890	76 890	80 005	76 424
Поправка на степень готовности (срок сдачи), %	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	66 309	64 975	64 089	66 518	66 272	64 005	63 150	63 150	65 708	62 767
Поправка на площадь, %	0,0	4,0	4,0	0,0	0,0	4,0	0,0	4,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	66 309	67 574	66 653	66 518	66 272	66 565	63 150	65 676	65 708	62 767

Наименование показателей	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10
Результаты корректировки объектов аналогов для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 8										
Площадь, кв.м	51,70	80,30	70,20	44,10	44,00	69,80	44,00	69,40	44,60	44,90
Цена предложения, руб.	4 478 650	6 816 194	5 877 726	3 832 290	3 809 424	5 836 444	3 630 000	5 725 500	3 828 572	3 681 800
Удельная стоимость, руб./кв.м.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Поправка на уторгование, %	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	80 737	79 112	78 034	80 991	80 691	77 931	76 890	76 890	80 005	76 424
Поправка на степень готовности (срок сдачи), %	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	66 309	64 975	64 089	66 518	66 272	64 005	63 150	63 150	65 708	62 767
Поправка на площадь, %	-16,0	-13,0	-13,0	-16,0	-16,0	-13,0	-16,0	-13,0	-16,0	-16,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	55 700	56 528	55 757	55 875	55 668	55 684	53 046	54 941	55 195	52 724
Результаты корректировки объектов аналогов для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 29										
Площадь, кв.м	51,70	80,30	70,20	44,10	44,00	69,80	44,00	69,40	44,60	44,90
Цена предложения, руб.	4 478 650	6 816 194	5 877 726	3 832 290	3 809 424	5 836 444	3 630 000	5 725 500	3 828 572	3 681 800
Удельная стоимость, руб./кв.м.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Поправка на уторгование, %	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	80 737	79 112	78 034	80 991	80 691	77 931	76 890	76 890	80 005	76 424
Поправка на степень готовности (срок сдачи), %	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	66 309	64 975	64 089	66 518	66 272	64 005	63 150	63 150	65 708	62 767
Поправка на площадь, %	-4,0	0,0	0,0	-4,0	-4,0	0,0	-4,0	0,0	-4,0	-4,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	63 657	64 975	64 089	63 857	63 621	64 005	60 624	63 150	63 080	60 256
Результаты корректировки объектов аналогов для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 30										
Площадь, кв.м	51,70	80,30	70,20	44,10	44,00	69,80	44,00	69,40	44,60	44,90
Цена предложения, руб.	4 478 650	6 816 194	5 877 726	3 832 290	3 809 424	5 836 444	3 630 000	5 725 500	3 828 572	3 681 800
Удельная стоимость, руб./кв.м.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Поправка на уторгование, %	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	80 737	79 112	78 034	80 991	80 691	77 931	76 890	76 890	80 005	76 424
Поправка на степень готовности (срок сдачи), %	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	66 309	64 975	64 089	66 518	66 272	64 005	63 150	63 150	65 708	62 767
Поправка на площадь, %	0,0	4,0	4,0	0,0	0,0	4,0	0,0	4,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	66 309	67 574	66 653	66 518	66 272	66 565	63 150	65 676	65 708	62 767
Результаты корректировки объектов аналогов для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 31										
Площадь, кв.м	51,70	80,30	70,20	44,10	44,00	69,80	44,00	69,40	44,60	44,90
Цена предложения, руб.	4 478 650	6 816 194	5 877 726	3 832 290	3 809 424	5 836 444	3 630 000	5 725 500	3 828 572	3 681 800
Удельная стоимость, руб./кв.м.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Поправка на уторгование, %	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	80 737	79 112	78 034	80 991	80 691	77 931	76 890	76 890	80 005	76 424
Поправка на степень готовности (срок сдачи), %	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	66 309	64 975	64 089	66 518	66 272	64 005	63 150	63 150	65 708	62 767
Поправка на площадь, %	0,0	4,0	4,0	0,0	0,0	4,0	0,0	4,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	66 309	67 574	66 653	66 518	66 272	66 565	63 150	65 676	65 708	62 767
Результаты корректировки объектов аналогов для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 32										
Площадь, кв.м	51,70	80,30	70,20	44,10	44,00	69,80	44,00	69,40	44,60	44,90
Цена предложения, руб.	4 478 650	6 816 194	5 877 726	3 832 290	3 809 424	5 836 444	3 630 000	5 725 500	3 828 572	3 681 800
Удельная стоимость, руб./кв.м.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Поправка на уторгование, %	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	80 737	79 112	78 034	80 991	80 691	77 931	76 890	76 890	80 005	76 424
Поправка на степень готовности (срок сдачи), %	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	66 309	64 975	64 089	66 518	66 272	64 005	63 150	63 150	65 708	62 767

Наименование показателей	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10
Поправка на площадь, %	-4,0	0,0	0,0	-4,0	-4,0	0,0	-4,0	0,0	-4,0	-4,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	63 657	64 975	64 089	63 857	63 621	64 005	60 624	63 150	63 080	60 256
Результаты корректировки объектов аналогов для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 71										
Площадь, кв.м	51,70	80,30	70,20	44,10	44,00	69,80	44,00	69,40	44,60	44,90
Цена предложения, руб.	4 478 650	6 816 194	5 877 726	3 832 290	3 809 424	5 836 444	3 630 000	5 725 500	3 828 572	3 681 800
Удельная стоимость, руб./кв.м.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Поправка на уторгование, %	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	80 737	79 112	78 034	80 991	80 691	77 931	76 890	76 890	80 005	76 424
Поправка на степень готовности (срок сдачи), %	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	66 309	64 975	64 089	66 518	66 272	64 005	63 150	63 150	65 708	62 767
Поправка на площадь, %	-4,0	0,0	0,0	-4,0	-4,0	0,0	-4,0	0,0	-4,0	-4,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	63 657	64 975	64 089	63 857	63 621	64 005	60 624	63 150	63 080	60 256
Результаты корректировки объектов аналогов для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 72										
Площадь, кв.м	51,70	80,30	70,20	44,10	44,00	69,80	44,00	69,40	44,60	44,90
Цена предложения, руб.	4 478 650	6 816 194	5 877 726	3 832 290	3 809 424	5 836 444	3 630 000	5 725 500	3 828 572	3 681 800
Удельная стоимость, руб./кв.м.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Поправка на уторгование, %	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	80 737	79 112	78 034	80 991	80 691	77 931	76 890	76 890	80 005	76 424
Поправка на степень готовности (срок сдачи), %	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	66 309	64 975	64 089	66 518	66 272	64 005	63 150	63 150	65 708	62 767
Поправка на площадь, %	0,0	4,0	4,0	0,0	0,0	4,0	0,0	4,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	66 309	67 574	66 653	66 518	66 272	66 565	63 150	65 676	65 708	62 767
Результаты корректировки объектов аналогов для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 73										
Площадь, кв.м	51,70	80,30	70,20	44,10	44,00	69,80	44,00	69,40	44,60	44,90
Цена предложения, руб.	4 478 650	6 816 194	5 877 726	3 832 290	3 809 424	5 836 444	3 630 000	5 725 500	3 828 572	3 681 800
Удельная стоимость, руб./кв.м.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Поправка на уторгование, %	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	80 737	79 112	78 034	80 991	80 691	77 931	76 890	76 890	80 005	76 424
Поправка на степень готовности (срок сдачи), %	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	66 309	64 975	64 089	66 518	66 272	64 005	63 150	63 150	65 708	62 767
Поправка на площадь, %	0,0	4,0	4,0	0,0	0,0	4,0	0,0	4,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	66 309	67 574	66 653	66 518	66 272	66 565	63 150	65 676	65 708	62 767
Результаты корректировки объектов аналогов для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 74										
Площадь, кв.м	51,70	80,30	70,20	44,10	44,00	69,80	44,00	69,40	44,60	44,90
Цена предложения, руб.	4 478 650	6 816 194	5 877 726	3 832 290	3 809 424	5 836 444	3 630 000	5 725 500	3 828 572	3 681 800
Удельная стоимость, руб./кв.м.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Поправка на уторгование, %	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	80 737	79 112	78 034	80 991	80 691	77 931	76 890	76 890	80 005	76 424
Поправка на степень готовности (срок сдачи), %	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	66 309	64 975	64 089	66 518	66 272	64 005	63 150	63 150	65 708	62 767
Поправка на площадь, %	-4,0	0,0	0,0	-4,0	-4,0	0,0	-4,0	0,0	-4,0	-4,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	63 657	64 975	64 089	63 857	63 621	64 005	60 624	63 150	63 080	60 256
Результаты корректировки объектов аналогов для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 33										
Площадь, кв.м	51,70	80,30	70,20	44,10	44,00	69,80	44,00	69,40	44,60	44,90
Цена предложения, руб.	4 478 650	6 816 194	5 877 726	3 832 290	3 809 424	5 836 444	3 630 000	5 725 500	3 828 572	3 681 800
Удельная стоимость, руб./кв.м.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Поправка на уторгование, %	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	80 737	79 112	78 034	80 991	80 691	77 931	76 890	76 890	80 005	76 424
Поправка на степень готовности (срок	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87

Наименование показателей	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10
сдачи), %										
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	66 309	64 975	64 089	66 518	66 272	64 005	63 150	63 150	65 708	62 767
Поправка на площадь, %	-4,0	0,0	0,0	-4,0	-4,0	0,0	-4,0	0,0	-4,0	-4,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	63 657	64 975	64 089	63 857	63 621	64 005	60 624	63 150	63 080	60 256
Результаты корректировки объектов аналогов для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 34										
Площадь, кв.м	51,70	80,30	70,20	44,10	44,00	69,80	44,00	69,40	44,60	44,90
Цена предложения, руб.	4 478 650	6 816 194	5 877 726	3 832 290	3 809 424	5 836 444	3 630 000	5 725 500	3 828 572	3 681 800
Удельная стоимость, руб./кв.м.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Поправка на уторгование, %	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	80 737	79 112	78 034	80 991	80 691	77 931	76 890	76 890	80 005	76 424
Поправка на степень готовности (срок сдачи), %	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	66 309	64 975	64 089	66 518	66 272	64 005	63 150	63 150	65 708	62 767
Поправка на площадь, %	0,0	4,0	4,0	0,0	0,0	4,0	0,0	4,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	66 309	67 574	66 653	66 518	66 272	66 565	63 150	65 676	65 708	62 767
Результаты корректировки объектов аналогов для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 35										
Площадь, кв.м	51,70	80,30	70,20	44,10	44,00	69,80	44,00	69,40	44,60	44,90
Цена предложения, руб.	4 478 650	6 816 194	5 877 726	3 832 290	3 809 424	5 836 444	3 630 000	5 725 500	3 828 572	3 681 800
Удельная стоимость, руб./кв.м.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Поправка на уторгование, %	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	80 737	79 112	78 034	80 991	80 691	77 931	76 890	76 890	80 005	76 424
Поправка на степень готовности (срок сдачи), %	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	66 309	64 975	64 089	66 518	66 272	64 005	63 150	63 150	65 708	62 767
Поправка на площадь, %	0,0	4,0	4,0	0,0	0,0	4,0	0,0	4,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	66 309	67 574	66 653	66 518	66 272	66 565	63 150	65 676	65 708	62 767
Результаты корректировки объектов аналогов для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 36										
Площадь, кв.м	51,70	80,30	70,20	44,10	44,00	69,80	44,00	69,40	44,60	44,90
Цена предложения, руб.	4 478 650	6 816 194	5 877 726	3 832 290	3 809 424	5 836 444	3 630 000	5 725 500	3 828 572	3 681 800
Удельная стоимость, руб./кв.м.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Поправка на уторгование, %	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	80 737	79 112	78 034	80 991	80 691	77 931	76 890	76 890	80 005	76 424
Поправка на степень готовности (срок сдачи), %	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	66 309	64 975	64 089	66 518	66 272	64 005	63 150	63 150	65 708	62 767
Поправка на площадь, %	-4,0	0,0	0,0	-4,0	-4,0	0,0	-4,0	0,0	-4,0	-4,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	63 657	64 975	64 089	63 857	63 621	64 005	60 624	63 150	63 080	60 256
Результаты корректировки объектов аналогов для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 75										
Площадь, кв.м	51,70	80,30	70,20	44,10	44,00	69,80	44,00	69,40	44,60	44,90
Цена предложения, руб.	4 478 650	6 816 194	5 877 726	3 832 290	3 809 424	5 836 444	3 630 000	5 725 500	3 828 572	3 681 800
Удельная стоимость, руб./кв.м.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Поправка на уторгование, %	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	80 737	79 112	78 034	80 991	80 691	77 931	76 890	76 890	80 005	76 424
Поправка на степень готовности (срок сдачи), %	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	66 309	64 975	64 089	66 518	66 272	64 005	63 150	63 150	65 708	62 767
Поправка на площадь, %	-4,0	0,0	0,0	-4,0	-4,0	0,0	-4,0	0,0	-4,0	-4,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	63 657	64 975	64 089	63 857	63 621	64 005	60 624	63 150	63 080	60 256
Результаты корректировки объектов аналогов для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 76										
Площадь, кв.м	51,70	80,30	70,20	44,10	44,00	69,80	44,00	69,40	44,60	44,90
Цена предложения, руб.	4 478 650	6 816 194	5 877 726	3 832 290	3 809 424	5 836 444	3 630 000	5 725 500	3 828 572	3 681 800
Удельная стоимость, руб./кв.м.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Поправка на уторгование, %	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80

Наименование показателей	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	80 737	79 112	78 034	80 991	80 691	77 931	76 890	76 890	80 005	76 424
Поправка на степень готовности (срок сдачи), %	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	66 309	64 975	64 089	66 518	66 272	64 005	63 150	63 150	65 708	62 767
Поправка на площадь, %	0,0	4,0	4,0	0,0	0,0	4,0	0,0	4,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	66 309	67 574	66 653	66 518	66 272	66 565	63 150	65 676	65 708	62 767
Результаты корректировки объектов аналогов для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 77										
Площадь, кв.м	51,70	80,30	70,20	44,10	44,00	69,80	44,00	69,40	44,60	44,90
Цена предложения, руб.	4 478 650	6 816 194	5 877 726	3 832 290	3 809 424	5 836 444	3 630 000	5 725 500	3 828 572	3 681 800
Удельная стоимость, руб./кв.м.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Поправка на уторгование, %	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	80 737	79 112	78 034	80 991	80 691	77 931	76 890	76 890	80 005	76 424
Поправка на степень готовности (срок сдачи), %	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	66 309	64 975	64 089	66 518	66 272	64 005	63 150	63 150	65 708	62 767
Поправка на площадь, %	0,0	4,0	4,0	0,0	0,0	4,0	0,0	4,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	66 309	67 574	66 653	66 518	66 272	66 565	63 150	65 676	65 708	62 767
Результаты корректировки объектов аналогов для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 78										
Площадь, кв.м	51,70	80,30	70,20	44,10	44,00	69,80	44,00	69,40	44,60	44,90
Цена предложения, руб.	4 478 650	6 816 194	5 877 726	3 832 290	3 809 424	5 836 444	3 630 000	5 725 500	3 828 572	3 681 800
Удельная стоимость, руб./кв.м.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Поправка на уторгование, %	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	80 737	79 112	78 034	80 991	80 691	77 931	76 890	76 890	80 005	76 424
Поправка на степень готовности (срок сдачи), %	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87	-17,87
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	66 309	64 975	64 089	66 518	66 272	64 005	63 150	63 150	65 708	62 767
Поправка на площадь, %	-4,0	0,0	0,0	-4,0	-4,0	0,0	-4,0	0,0	-4,0	-4,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	63 657	64 975	64 089	63 857	63 621	64 005	60 624	63 150	63 080	60 256

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оценки 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, в отношении которых определяется стоимость прав требования по ДУДС, 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 стоимости 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, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объектов оценки – прав требования на квартиры

Наименование показателей	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 5										
Цена предложения 1 кв. м, руб.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 700	56 528	55 757	55 875	55 668	55 684	53 046	54 941	55 195	52 724
Отклонение по объекту сравнения, руб./кв. м.	30 928	28 356	27 971	31 025	30 910	27 933	29 454	27 559	30 647	29 276
Суммарное отклонение, руб./кв. м	294 059									
Веса, %	9,94	10,04	10,05	9,94	9,94	10,06	10,00	10,07	9,95	10,00
Средневзвешенная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	55 100									
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 6										
Цена предложения 1 кв. м, руб.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	63 657	64 975	64 089	63 857	63 621	64 005	60 624	63 150	63 080	60 256
Отклонение по объекту сравнения, руб./кв. м.	22 971	19 909	19 639	23 043	22 957	19 612	21 876	19 350	22 762	21 744
Суммарное отклонение, руб./кв. м	213 863									
Веса, %	9,92	10,08	10,09	9,91	9,92	10,09	9,97	10,11	9,93	9,98
Средневзвешенная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 100									
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 7										
Цена предложения 1 кв. м, руб.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	66 309	67 574	66 653	66 518	66 272	66 565	63 150	65 676	65 708	62 767
Отклонение по объекту сравнения, руб./кв. м.	20 319	17 310	17 075	20 382	20 306	17 052	19 350	16 824	20 134	19 233
Суммарное отклонение, руб./кв. м	187 985									
Веса, %	9,91	10,09	10,10	9,91	9,91	10,10	9,97	10,12	9,92	9,97
Средневзвешенная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	65 700									
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 8										
Цена предложения 1 кв. м, руб.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 700	56 528	55 757	55 875	55 668	55 684	53 046	54 941	55 195	52 724
Отклонение по объекту сравнения, руб./кв. м.	30 928	28 356	27 971	31 025	30 910	27 933	29 454	27 559	30 647	29 276
Суммарное отклонение, руб./кв. м	294 059									
Веса, %	9,94	10,04	10,05	9,94	9,94	10,06	10,00	10,07	9,95	10,00
Средневзвешенная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	55 100									
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 29										
Цена предложения 1 кв. м, руб.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	63 657	64 975	64 089	63 857	63 621	64 005	60 624	63 150	63 080	60 256
Отклонение по объекту сравнения, руб./кв. м.	22 971	19 909	19 639	23 043	22 957	19 612	21 876	19 350	22 762	21 744
Суммарное отклонение, руб./кв. м	213 863									
Веса, %	9,92	10,08	10,09	9,91	9,92	10,09	9,97	10,11	9,93	9,98
Средневзвешенная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 100									
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 30										
Цена предложения 1 кв. м, руб.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	66 309	67 574	66 653	66 518	66 272	66 565	63 150	65 676	65 708	62 767
Отклонение по объекту сравнения, руб./кв. м.	20 319	17 310	17 075	20 382	20 306	17 052	19 350	16 824	20 134	19 233
Суммарное отклонение, руб./кв. м	187 985									
Веса, %	9,91	10,09	10,10	9,91	9,91	10,10	9,97	10,12	9,92	9,97
Средневзвешенная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	65 700									
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 31										
Цена предложения 1 кв. м, руб.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	66 309	67 574	66 653	66 518	66 272	66 565	63 150	65 676	65 708	62 767
Отклонение по объекту сравнения, руб./кв. м.	20 319	17 310	17 075	20 382	20 306	17 052	19 350	16 824	20 134	19 233

Наименование показателей	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10
Суммарное отклонение, руб./кв. м	187 985									
Веса, %	9,91	10,09	10,10	9,91	9,91	10,10	9,97	10,12	9,92	9,97
Средневзвешенная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	65 700									
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 32										
Цена предложения 1 кв. м, руб.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	63 657	64 975	64 089	63 857	63 621	64 005	60 624	63 150	63 080	60 256
Отклонение по объекту сравнения, руб./кв. м.	22 971	19 909	19 639	23 043	22 957	19 612	21 876	19 350	22 762	21 744
Суммарное отклонение, руб./кв. м	213 863									
Веса, %	9,92	10,08	10,09	9,91	9,92	10,09	9,97	10,11	9,93	9,98
Средневзвешенная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 100									
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 71										
Цена предложения 1 кв. м, руб.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	63 657	64 975	64 089	63 857	63 621	64 005	60 624	63 150	63 080	60 256
Отклонение по объекту сравнения, руб./кв. м.	22 971	19 909	19 639	23 043	22 957	19 612	21 876	19 350	22 762	21 744
Суммарное отклонение, руб./кв. м	213 863									
Веса, %	9,92	10,08	10,09	9,91	9,92	10,09	9,97	10,11	9,93	9,98
Средневзвешенная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 100									
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 72										
Цена предложения 1 кв. м, руб.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	66 309	67 574	66 653	66 518	66 272	66 565	63 150	65 676	65 708	62 767
Отклонение по объекту сравнения, руб./кв. м.	20 319	17 310	17 075	20 382	20 306	17 052	19 350	16 824	20 134	19 233
Суммарное отклонение, руб./кв. м	187 985									
Веса, %	9,91	10,09	10,10	9,91	9,91	10,10	9,97	10,12	9,92	9,97
Средневзвешенная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	65 700									
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 73										
Цена предложения 1 кв. м, руб.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	66 309	67 574	66 653	66 518	66 272	66 565	63 150	65 676	65 708	62 767
Отклонение по объекту сравнения, руб./кв. м.	20 319	17 310	17 075	20 382	20 306	17 052	19 350	16 824	20 134	19 233
Суммарное отклонение, руб./кв. м	187 985									
Веса, %	9,91	10,09	10,10	9,91	9,91	10,10	9,97	10,12	9,92	9,97
Средневзвешенная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	65 700									
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 74										
Цена предложения 1 кв. м, руб.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	63 657	64 975	64 089	63 857	63 621	64 005	60 624	63 150	63 080	60 256
Отклонение по объекту сравнения, руб./кв. м.	22 971	19 909	19 639	23 043	22 957	19 612	21 876	19 350	22 762	21 744
Суммарное отклонение, руб./кв. м	213 863									
Веса, %	9,92	10,08	10,09	9,91	9,92	10,09	9,97	10,11	9,93	9,98
Средневзвешенная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 100									
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 33										
Цена предложения 1 кв. м, руб.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	63 657	64 975	64 089	63 857	63 621	64 005	60 624	63 150	63 080	60 256
Отклонение по объекту сравнения, руб./кв. м.	22 971	19 909	19 639	23 043	22 957	19 612	21 876	19 350	22 762	21 744
Суммарное отклонение, руб./кв. м	213 863									
Веса, %	9,92	10,08	10,09	9,91	9,92	10,09	9,97	10,11	9,93	9,98
Средневзвешенная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 100									
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 34										
Цена предложения 1 кв. м, руб.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	66 309	67 574	66 653	66 518	66 272	66 565	63 150	65 676	65 708	62 767

Наименование показателей	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10
Отклонение по объекту сравнения, руб./кв. м.	20 319	17 310	17 075	20 382	20 306	17 052	19 350	16 824	20 134	19 233
Суммарное отклонение, руб./кв. м	187 985									
Веса, %	9,91	10,09	10,10	9,91	9,91	10,10	9,97	10,12	9,92	9,97
Средневзвешенная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	65 700									
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 35										
Цена предложения 1 кв. м, руб.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	66 309	67 574	66 653	66 518	66 272	66 565	63 150	65 676	65 708	62 767
Отклонение по объекту сравнения, руб./кв. м.	20 319	17 310	17 075	20 382	20 306	17 052	19 350	16 824	20 134	19 233
Суммарное отклонение, руб./кв. м	187 985									
Веса, %	9,91	10,09	10,10	9,91	9,91	10,10	9,97	10,12	9,92	9,97
Средневзвешенная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	65 700									
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 36										
Цена предложения 1 кв. м, руб.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	63 657	64 975	64 089	63 857	63 621	64 005	60 624	63 150	63 080	60 256
Отклонение по объекту сравнения, руб./кв. м.	22 971	19 909	19 639	23 043	22 957	19 612	21 876	19 350	22 762	21 744
Суммарное отклонение, руб./кв. м	213 863									
Веса, %	9,92	10,08	10,09	9,91	9,92	10,09	9,97	10,11	9,93	9,98
Средневзвешенная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 100									
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 75										
Цена предложения 1 кв. м, руб.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	63 657	64 975	64 089	63 857	63 621	64 005	60 624	63 150	63 080	60 256
Отклонение по объекту сравнения, руб./кв. м.	22 971	19 909	19 639	23 043	22 957	19 612	21 876	19 350	22 762	21 744
Суммарное отклонение, руб./кв. м	213 863									
Веса, %	9,92	10,08	10,09	9,91	9,92	10,09	9,97	10,11	9,93	9,98
Средневзвешенная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 100									
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 76										
Цена предложения 1 кв. м, руб.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	66 309	67 574	66 653	66 518	66 272	66 565	63 150	65 676	65 708	62 767
Отклонение по объекту сравнения, руб./кв. м.	20 319	17 310	17 075	20 382	20 306	17 052	19 350	16 824	20 134	19 233
Суммарное отклонение, руб./кв. м	187 985									
Веса, %	9,91	10,09	10,10	9,91	9,91	10,10	9,97	10,12	9,92	9,97
Средневзвешенная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	65 700									
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 77										
Цена предложения 1 кв. м, руб.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	66 309	67 574	66 653	66 518	66 272	66 565	63 150	65 676	65 708	62 767
Отклонение по объекту сравнения, руб./кв. м.	20 319	17 310	17 075	20 382	20 306	17 052	19 350	16 824	20 134	19 233
Суммарное отклонение, руб./кв. м	187 985									
Веса, %	9,91	10,09	10,10	9,91	9,91	10,10	9,97	10,12	9,92	9,97
Средневзвешенная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	65 700									
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки – имущественных прав на квартиру № 78										
Цена предложения 1 кв. м, руб.	86 628	84 884	83 728	86 900	86 578	83 617	82 500	82 500	85 842	82 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	63 657	64 975	64 089	63 857	63 621	64 005	60 624	63 150	63 080	60 256
Отклонение по объекту сравнения, руб./кв. м.	22 971	19 909	19 639	23 043	22 957	19 612	21 876	19 350	22 762	21 744
Суммарное отклонение, руб./кв. м	213 863									
Веса, %	9,92	10,08	10,09	9,91	9,92	10,09	9,97	10,11	9,93	9,98
Средневзвешенная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 100									

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Стоимость жилых помещений (квартир), являющихся предметом инвестиционной деятельности при строительстве жилого многоквартирного дома со встроенными помещениями, состоящего из 5 блок-секций, этажность – 8, расположенного по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (строительный адрес), полученная на основе сравнительного подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

$S_{об.}$ – общая площадь объекта с балконами/лоджиями, кв. м;

$C_{прод.}$ – удельная стоимость продажи, руб./кв. м.

Результаты расчета рыночной стоимости жилых помещений, являющихся предметом инвестиционной деятельности при строительстве жилого многоквартирного дома со встроенными помещениями, состоящего из 5 блок-секций, этажность – 8, расположенного по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (строительный адрес), полученные на основе использования сравнительного подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Результаты расчета рыночной стоимости, полученные на основе использования
сравнительного подхода

№ п/п	Секция	Этаж	№ квартиры	Общая площадь без учета балкона, кв. м	Площадь балкона, кв. м	Общая площадь с учетом балкона, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв.м	Рыночная стоимость, руб.
1	1	3	5	102,85	3,00	105,85	55 100	5 832 335
2	1	3	6	66,60	4,40	71,00	63 100	4 480 100
3	1	3	7	53,30	-	53,30	65 700	3 501 810
4	1	3	8	104,70	4,60	109,30	55 100	6 022 430
5	2	3	29	70,10	5,20	75,30	63 100	4 751 430
6	2	3	30	49,40	4,70	54,10	65 700	3 554 370
7	2	3	31	49,40	4,70	54,10	65 700	3 554 370
8	2	3	32	70,10	5,20	75,30	63 100	4 751 430
9	4	3	71	71,00	4,90	75,90	63 100	4 789 290
10	4	3	72	45,05	4,70	49,75	65 700	3 268 575
11	4	3	73	44,95	4,70	49,65	65 700	3 262 005
12	4	3	74	74,90	5,20	80,10	63 100	5 054 310
13	2	4	33	70,10	5,20	75,30	63 100	4 751 430
14	2	4	34	49,40	4,70	54,10	65 700	3 554 370
15	2	4	35	49,40	4,70	54,10	65 700	3 554 370
16	2	4	36	70,10	5,20	75,30	63 100	4 751 430
17	4	4	75	71,00	4,90	75,90	63 100	4 789 290
18	4	4	76	45,05	4,70	49,75	65 700	3 268 575
19	4	4	77	44,95	4,70	49,65	65 700	3 262 005
20	4	4	78	74,90	5,20	80,10	63 100	5 054 310
Итого:								85 808 235

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объектов затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ).

Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объектов оценки представлено в подразделе 5.3 настоящего Отчета.

6.3. Расчет стоимости объектов доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся (обоснован отказ).

Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в

подразделе 5.3 настоящего Отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете определение рыночной стоимости объектов оценки проводилось с использованием только одного подхода (сравнительного), то в качестве итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного сравнительного подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что рыночная стоимость имущественных прав из договора № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 20 шт. общей площадью (с учётом площадей лоджий и балконов) 1 367,85 кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями, состоящим из 5 блок-секций, этажность - 8, строящемся на земельных участках:

- площадью 6297 кв.м., с кадастровым номером 86:12:0101071:7, расположенный по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (строительный адрес);

- площадью 681 кв.м., с кадастровым номером 86:12:0101071:2, расположенный по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского д. 21;

- площадью 669 кв.м., с кадастровым номером 86:12:0101071:4, расположенный по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского д. 23, по состоянию на дату оценки, с учетом округлений, составляет:

85 808 235 руб.

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	№ квартиры	Общая площадь без учета балкона, кв. м	Площадь балкона, кв. м	Общая площадь с учетом балкона, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
1	1	3	5	102,85	3,00	105,85	5 832 335
2	1	3	6	66,60	4,40	71,00	4 480 100
3	1	3	7	53,30	-	53,30	3 501 810
4	1	3	8	104,70	4,60	109,30	6 022 430
5	2	3	29	70,10	5,20	75,30	4 751 430
6	2	3	30	49,40	4,70	54,10	3 554 370
7	2	3	31	49,40	4,70	54,10	3 554 370
8	2	3	32	70,10	5,20	75,30	4 751 430
9	4	3	71	71,00	4,90	75,90	4 789 290
10	4	3	72	45,05	4,70	49,75	3 268 575
11	4	3	73	44,95	4,70	49,65	3 262 005
12	4	3	74	74,90	5,20	80,10	5 054 310
13	2	4	33	70,10	5,20	75,30	4 751 430
14	2	4	34	49,40	4,70	54,10	3 554 370
15	2	4	35	49,40	4,70	54,10	3 554 370
16	2	4	36	70,10	5,20	75,30	4 751 430
17	4	4	75	71,00	4,90	75,90	4 789 290
18	4	4	76	45,05	4,70	49,75	3 268 575
19	4	4	77	44,95	4,70	49,65	3 262 005
20	4	4	78	74,90	5,20	80,10	5 054 310

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Рыночная стоимость имущественных прав из договора № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.214 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 20 шт. общей площадью (с учетом площадей лоджий и балконов) 1 367,85 кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями, состоящим из 5 блок-секции, этажность – 8, по состоянию на дату оценки, с учетом округлений, составляет:

85 808 235

(Восемьдесят пять миллионов восемьсот восемь тысяч двести тридцать пять)
рублей

В том числе:

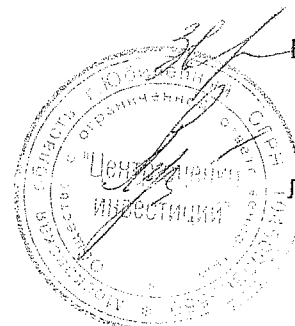
№ п/п	Секция	Этаж	№ квартиры	Общая площадь без учета балкона, кв. м	Площадь балкона, кв. м	Общая площадь с учетом балкона, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
1	1	3	5	102,85	3,00	105,85	5 832 335
2	1	3	6	66,60	4,40	71,00	4 480 100
3	1	3	7	53,30	-	53,30	3 501 810
4	1	3	8	104,70	4,60	109,30	6 022 430
5	2	3	29	70,10	5,20	75,30	4 751 430
6	2	3	30	49,40	4,70	54,10	3 554 370
7	2	3	31	49,40	4,70	54,10	3 554 370
8	2	3	32	70,10	5,20	75,30	4 751 430
9	4	3	71	71,00	4,90	75,90	4 789 290
10	4	3	72	45,05	4,70	49,75	3 268 575
11	4	3	73	44,95	4,70	49,65	3 262 005
12	4	3	74	74,90	5,20	80,10	5 054 310
13	2	4	33	70,10	5,20	75,30	4 751 430
14	2	4	34	49,40	4,70	54,10	3 554 370
15	2	4	35	49,40	4,70	54,10	3 554 370
16	2	4	36	70,10	5,20	75,30	4 751 430
17	4	4	75	71,00	4,90	75,90	4 789 290
18	4	4	76	45,05	4,70	49,75	3 268 575
19	4	4	77	44,95	4,70	49,65	3 262 005
20	4	4	78	74,90	5,20	80,10	5 054 310

Оценщик

Е.А. Зверева

Генеральный директор

Л.Ф. 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 в редакции Федерального закона Российской Федерации от 05.01.2006 г. № 7-ФЗ.
4. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ.
5. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ.
6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256).
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255).
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254).
9. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2007 г. № 611).

2. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОПИСАНИЕ КЛАССОВ КАЧЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ

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

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

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

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

Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
			придомовой территории из совокупного расчета не менее 1 машино-места на квартиру.	лифт – паркинг. Не менее 1,5 машино-мест на квартиру.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА

1-14. <http://sssthm.ru/catalog/id/literaturniy>

← ↻ ssthm.ru/catalog/id/literaturniy ☆ ↗

СЕВЕРНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ +7 (3467) 91-41-91
Номер отдела продаж

Отправить заявку на приобретение недвижимости

Ханты-Мансийск
Лучшее предложение

КВАРТИРЫ КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПАРКИНГИ

ИНФОРМАЦИЯ

Главная — Квартиры — Объекты продаж — Ханты-Мансийск — Литературный квартал, Дом на Шевченко

Литературный квартал, Дом на Шевченко

Задать вопрос консультанту offline

Общее описание Планировки Характеристики объекта Состояние строительства Карта Проектная декларация Виртуальный тур



Срок сдачи: дом введен в эксплуатацию

Расположение: ул. Шевченко, д. 8, г. Ханты-Мансийск

Отправить заявку

Отдел продаж г. Ханты-Мансийск

+7 (3467) 91-41-91



Поляева Людмила

Руслановна

Менеджер этого объекта

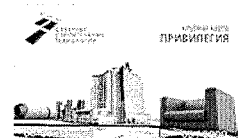
Все менеджеры



Виртуальный тур

Виды из окон Дома на Шевченко

Презентация Литературный Квартал



Главная														Вставка														Разметка страницы														Формулы														Данные														Рецензирование														Бид																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
Вставить														Буфер обмена														Шрифт														Выравнивание														Число														Стили														Условное форматирование														Форматировать как таблицу														Стили ячеек														Вставить														Удалить														Формат														Сортировка и фильтр														Найти и выделить														Редактирование																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
AF51																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ
И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Договор № 1
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Ханты-Мансийск

«03» марта 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Мовсисяна Вачагана Вачагановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и,

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», 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, в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения

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

Многоквартирный жилой дом (далее - Дом) – многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, состоящий из 5 блок-секций, этажность - 8, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельных участках:

- площадью **6297 кв.м.**, с кадастровым номером **86:12:0101071:7**, расположенный по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (строительный адрес);

- площадью **681 кв.м.**, с кадастровым номером **86:12:0101071:2**, расположенный по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 21;

- площадью **669 кв.м.**, с кадастровым номером **86:12:0101071:4**, расположенный по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 23.

Объект долевого строительства – изолированное, предназначенное для проживания граждан помещение, состоящее из жилых и вспомогательных помещений и имеющее отдельный наружный выход на лестничную площадку, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома.

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

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

1) разрешение на строительство № **ру 86 312 000-112** от **06.12.2013** года;

2) оформленное в соответствии с законодательством Российской Федерации право аренды:

- Между Обществом с ограниченной ответственностью «ЮГРА-ЛИЗИНГ» и Департаментом муниципальной собственности Администрации города Ханты-Мансийска заключен договор аренды на земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, кадастровый номер **86:12:0101071:7**, площадью **6297 кв.м.**, срок аренды участка до 28.11.2015 года. Договор аренды земельного участка № 87-А3 от 22.04.2010 года, зарегистрирован 20.05.2010 года в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 86-86-01/011/2010-068 от 20.05.2010 года.

Дополнительное соглашение от 19.07.2012 года к договору аренды земельного участка №87-А3 от 22.04.2010 года, зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 86-86-01/022/2012-540 от 24.08.2012 года.

Договор перенайма земельного участка № 1/22-11-2012 от 22 ноября 2012 года по Договору аренды земельного участка № 87-А3 от 22.04.2010 года между Обществом с ограниченной ответственностью «ЮГРА-ЛИЗИНГ» и Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 86-86-01/036/2012-478 от 17.12.2012 года.

Договор перенайма земельного участка от 16 мая 2013 года по Договору аренды земельного участка № 87-А3 от 22.04.2010 года между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» и Обществом с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус» зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 86-86-01/022/2013-106 от 14.06.2013 года.

3) оформленное в соответствии с законодательством Российской Федерации право собственности на земельные участки:

- Обществом с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус» зарегистрировано право собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 86-86-01/025/2013-450 от 23.07.2013 года, на земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 21, категория земель: земли поселений, разрешенное использование: для обслуживания жилого дома, кадастровый номер **86:12:0101071:2**, общей площадью **681 кв.м.**

- Обществом с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус» зарегистрировано право собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 86-86-01/025/2013-446 от 23.07.2013 года, на земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, 23, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания жилого дома, кадастровый номер **86:12:0101071:4**, общей площадью **669 кв.м.**

4) заключение негосударственной экспертизы от 19.11.2013 г. №66-1-2-0044-13, утверждено Обществом с ограниченной ответственностью «ЭкспертСтрой»;

5) иными документами, которые должны быть представлены для ознакомления Участнику 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 сайте Застройщика по адресу www.ssthm.ru.

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 2015 года**. Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи Дома в эксплуатацию.

2.2.5. Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства не позднее **30 марта 2016 года**.

2.2.6. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом.

2.3. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление, с которыми ему предоставлено Законом, 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 такого филиала.

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект 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 выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома и по благоустройству прилегающей к Дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией и необходимые для ввода Дома в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

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

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

3.2.4. письменно сообщить Участнику долевого строительства в течение 10 (десять) календарных дней со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства;

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

3.2.6. передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в объеме и количестве, согласованном Сторонами в Приложении № 2 к Договору, в той степени отделки (степени готовности Объекта долевого строительства), которая согласована Сторонами в Приложении № 1 к Договору, и в сроки, установленные согласно п. 2.2.5. Договора, по акту приема-передачи Объекта долевого строительства, при условии получения от Участника долевого строительства денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства по Договору в полном объеме, им предусмотренном до момента осуществления такой передачи;

3.2.7. устранить изложенные в акте о дефектах недостатки Объекта долевого строительства в согласованные в нем сроки и передать Объект долевого строительства по акту приема-передачи 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. не позднее одного месяца со дня подписания акта приема-передачи совершить все действия, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

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

3.2.10. вести общие дела по предмету Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства Дома (в том числе Объекта долевого строительства в нем) сделки с третьими лицами;

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 Объекта долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

3.3.2. в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче согласно п. 3.2.4. Договора завершить расчеты с Застройщиком по Договору и произвести их сверку в порядке, предусмотренном в п. 5.2. Договора, и при условии отсутствия задолженности принять Объект долевого строительства, о чем подписать акт приема-передачи при отсутствии претензий к ее качеству;

3.3.3. предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре 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 собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. В случае наличия претензий к качеству Объекта долевого строительства до подписания акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления двустороннего акта о дефектах, в котором указываются несоответствия Объекта 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 Объекта долевого строительства при неисполнении Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п. 3.2.7. Договора по своему выбору потребовать от Застройщика:

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

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

3.6. Приобретая права Участника долевого строительства по строительству Дома, у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего Договора считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства Дома земельные участки, принадлежащие Застройщику на праве аренды и правах собственности, и строящийся на этом земельном участке Дом в соответствии с положениями Закона. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одной квартиры в нем, за исключением встроенно-пристроенных помещений общественного назначения и мест для хранения личного автотранспорта в Доме, в том числе расположенных на первом этаже, а также в подвальных и цокольных этажах Дома.

3.7. Стороны договорились, о том, что в соответствии с п. 5. ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации, ипотека в отношении Объекта долевого строительства в пользу Застройщика не возникает.

4. Цена Договора

4.1. Стоимость Объекта долевого строительства общей площадью 1 367,85 кв.м по настоящему Договору составляет 84 970 842,00 (Восемьдесят четыре миллиона девятьсот семьдесят тысяч восемьсот сорок два) рубля 00 копеек. Непосредственно стоимость жилых помещений (квартир), составляющих Объект долевого строительства по Договору, указана в Приложении № 2 к Договору.

4.2. Окончательная стоимость Объекта долевого строительства определяется исходя из установленной в Приложении № 2 к Договору фиксированной стоимости 1 (одного) кв.м и общей площади Объекта долевого строительства на основании данных об общей площади, содержащихся в кадастровом паспорте Объекта долевого строительства, подготовленном уполномоченным в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом технической инвентаризации и технического учета Объекта недвижимости после ввода Дома в эксплуатацию и до передачи Объекта долевого участия Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

4.3. В целях определения стоимости Объекта долевого строительства подсчет общей площади производится в соответствии с требованиями СНиП 2.08.02-89*.

4.4. В стоимость Объекта долевого строительства включены расходы на строительство Дома, вознаграждение Застройщика по строительству Дома, расходы по технической инвентаризации Объекта долевого строительства, а также все суммы налогов и сборов, подлежащих уплате Застройщиком в связи со строительством Дома.

4.5. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства и Застройщик в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

4.6. Расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства (в том числе коммунальные расходы) и общего имущества Дома до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства несет Застройщик.

5. Порядок расчетов

5.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в п.4.1. Договора, исходя из ориентировочной стоимости Объекта долевого строительства, на расчетный счет Застройщика, в течение 30 (Тридцати) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

5.2. Окончательный расчет по Договору производится Участником долевого строительства исходя из окончательной стоимости Объектов долевого строительства, определенной в соответствии с п. 4.2. Договора, в течение срока, установленного п. 3.3.2. Договора. При этом в случае если окончательная стоимость Объектов долевого строительства:

- превышает ориентировочную стоимость Объектов долевого строительства – Участник долевого строительства обязан доплатить разницу между окончательной и ориентировочной стоимостью Объектов долевого строительства в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения кадастрового паспорта на каждый Объект долевого строительства;

- меньше ориентировочной стоимости Объектов долевого строительства – Застройщик обязан вернуть излишне уплаченную сумму в виде разницы между ориентировочной и окончательной стоимостью Объектов долевого строительства в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения кадастрового паспорта на каждый Объект долевого строительства и соответствующего письменного требования об этом Участника долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в настоящем разделе, досрочно и 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 обязательств по оплате стоимости Объекта долевого строительства Участником долевого строительства считается день списания денежных средств с расчетного счета Участника долевого строительства.

6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества

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

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на отделочные работы по Объекту долевого строительства составляет 1

один) год со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.3. Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки Объекта долевого строительства, которые не могли быть выявлены при визуальном осмотре Объекта долевого строительства, при осуществлении их приемки и подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства, должны быть устранены Застройщиком за свой счет самостоятельно или с привлечением третьих лиц в сроки, дополнительно согласованные Сторонами с момента получения письменного уведомления Застройщика о таких недостатках.

7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – орган 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 Объект долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, а также до истечения срока его действия в следующих случаях:

7.3.1. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив об этом Застройщика в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.2.7 и п. 3.4.2. Договора;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

В таком случае Застройщик обязан не позднее 20 (двадцати) рабочих дней, если иной срок не установлен Законом, со дня получения соответствующего требования от Участника долевого строительства возвратить уплаченные им по Договору денежные средства в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства, а также уплатить на эту сумму проценты за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день осуществления такого платежа. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет стоимости Объекта долевого строительства по Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства в 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 просрочка 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 Объекта долевого строительства, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

7.3.3. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объекта долевого строительства не будут передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося Дома;
- изменения назначения общего имущества, входящего в состав Дома.

7.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне письменного уведомления о таком отказе.

8. Порядок разрешения споров.

8.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

8.2. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам 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 отодвигается на время действия таких обстоятельств с момента наступления форс-мажорных обстоятельств.

10.2. В случае, если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют 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 (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.

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 договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, а также условиях настоящего Договора считается конфиденциальной и подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) письменно извещать друг друга.

11.4. 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.

11.5. Все уведомления, извещения и иная переписка между Сторонами по Договору, производится письменно путем направления по почте заказным письмом с описью вложения.

11.6. 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.

11.7. Возмещение убытков, причиненных по вине Участника долевого строительства, осуществляется за счет собственного имущества Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

11.8. Договор считается незаключенным в случае неявки Сторон или их уполномоченных представителей в орган Росрегистрации в соответствии с п. 7.1. Договора.

11.9. 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».

11.10. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора не является участником Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» и участником участника Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

11.11. 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.

11.12. 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.

11.13. Указанные приложения являются неотъемлемой частью Договора:

11.13.1. Приложение № 1. Технические характеристики и перечень выполняемых работ по Объекту долевого строительства.

11.13.2. Приложение № 2. Перечень Квартир, составляющих Объект долевого строительства по Договору, с указанием стоимости и поэтажных планов.

12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус»

Адрес: 628007, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1

ОГРН 1138601000493, ИНН 8601049051, КПП 860101001, р/с 40702810067460084403 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень, БИК 047102651, к/с 301018108000000000651.

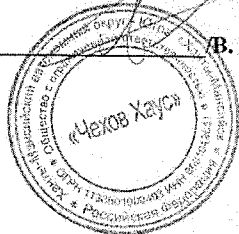
Участник долевого строительства:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Место нахождения: 119334, г. Москва, ул. Вавилова, дом 5, корпус 3, ОГРН 1107746237147,

ИНН/КПП 7704750193/772501001, р/с 40701810392000152914 в ГПБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Застройщик:



/В. В. Мовсисян/



Участник долевого строительства:

/Д.В. Сукманов/

Приложение № 1
к договору № 1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «03» 12/2014 г.

Технические характеристики и перечень выполняемых работ по Объекту долевого строительства
Перечень мероприятий по отделке (благоустройству) Объекта долевого строительства

1. Инженерные сети:

Система канализации – подключение к центральному коллектору, выполняется ввод из полимерных труб и фасонных элементов.

Система водоснабжения – от существующих наружных сетей водопровода с разводкой в санузлы и помещение пищевого приготовления, включает подсоединение и установку входной запорной арматуры и приборов учета расхода холодной и горячей воды.

Система электроснабжения – выполняется подводка электроэнергии с установкой распределительного устройства и щита учета электроэнергии, внутриквартирная разводка, выполняется установка выключателей, розеток.

Система отопления – подключение от наружных тепловых сетей включает установку общедомового узла учета потребления тепловой энергии. В квартире устанавливается узел учета потребления тепловой энергии, отопительные приборы, в ванных комнатах устанавливаются полотенцесушители.

Система вентиляции – для ванных, санузлов и кухонных помещений предусматривается монтаж каналов системы естественной вентиляции.

Система телевидения – разводка кабеля по этажным щитам.

Система телефонизации – разводка кабеля по этажным щитам.

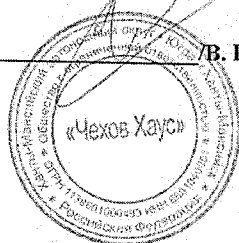
Домофонная связь – выполняется до квартиры, с установкой в коридоре квартиры абонентских переговорных устройств.

Пожарная сигнализация – Жилая часть здания оснащается автоматической пожарной сигнализацией.

2. Отделка внутренних помещений Объекта долевого строительства:

- стены – оштукатуривание поверхности;
- потолок – затирка швов плит перекрытий;
- пол – цементно-песчаная стяжка;
- окна – рамы из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом;
- балконные двери – из ПВХ профиля;
- остекление балконов и лоджий – одинарное остекление;
- установка входной металлической двери в квартиру.

Застройщик:



/В. В. Мовсисян/

Участник долевого строительства:

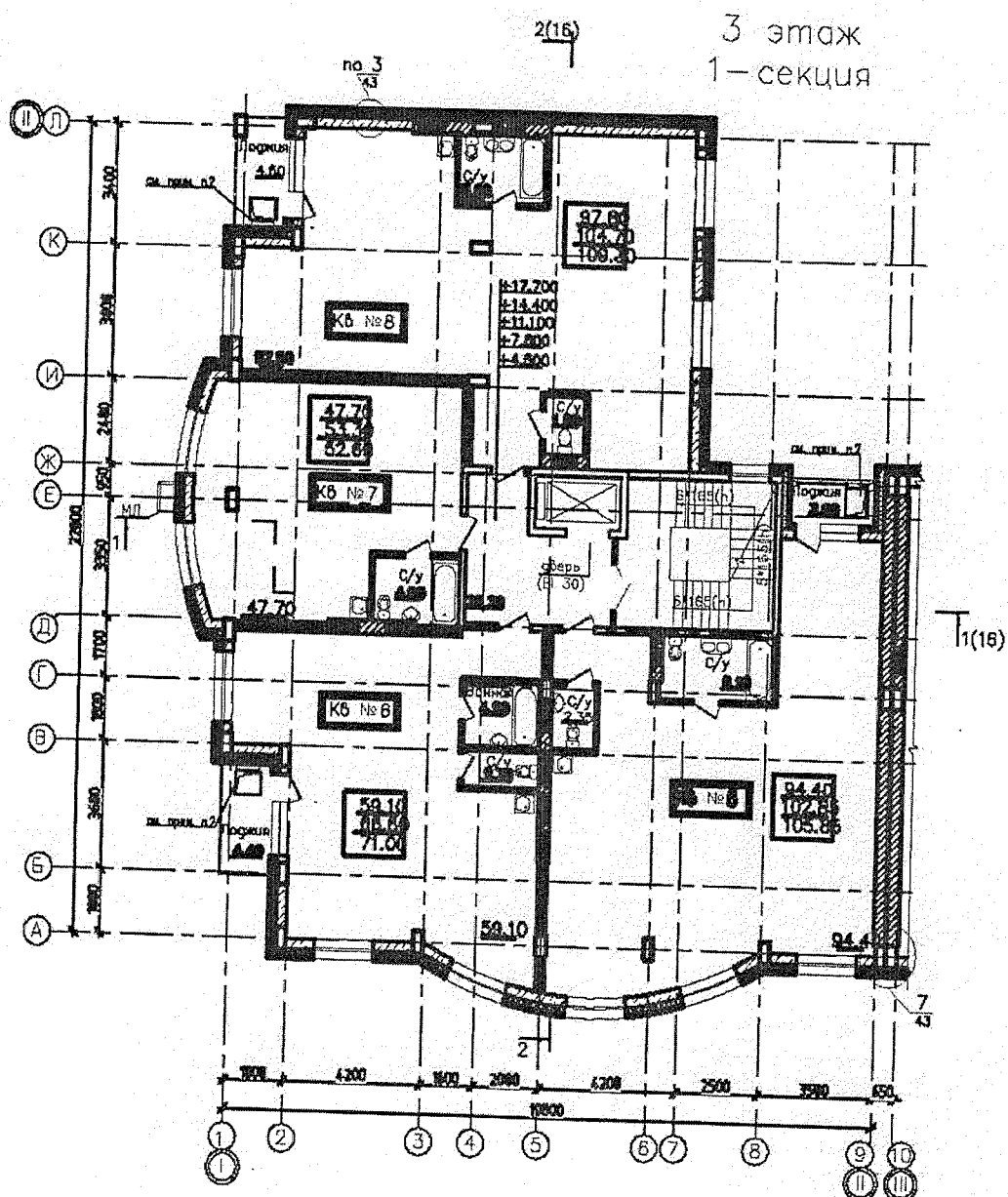


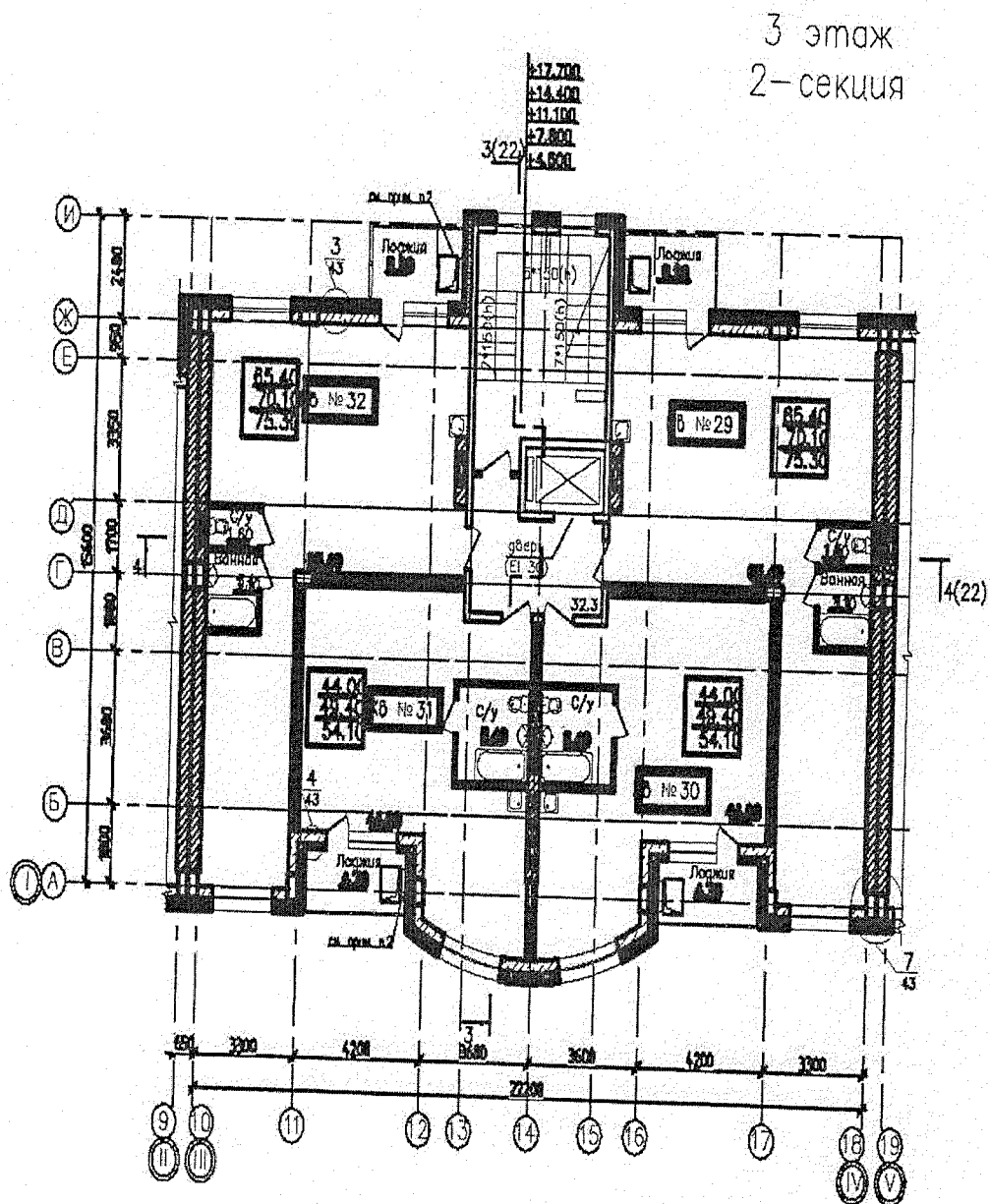
/Д.В. Сукманов/

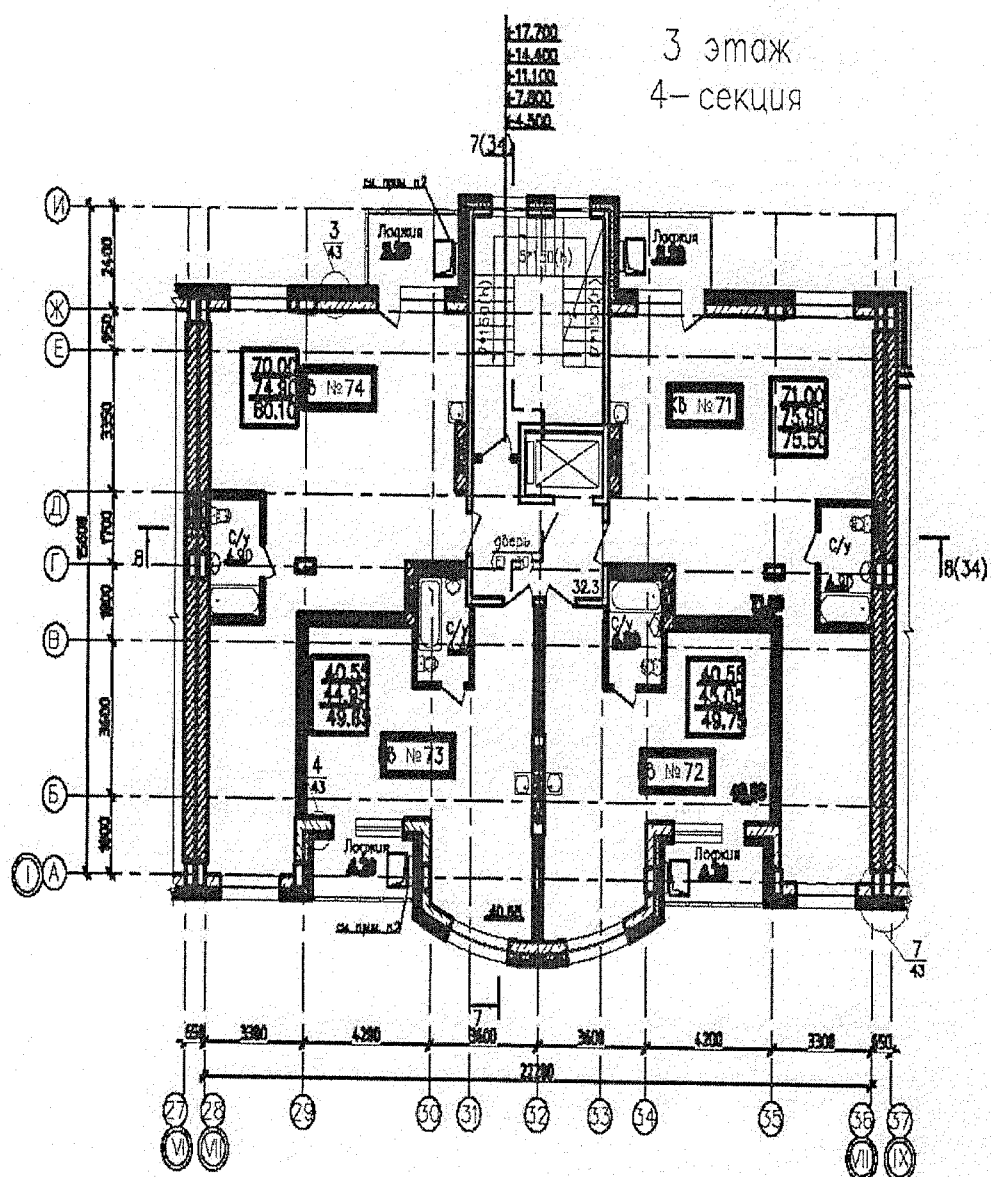
Приложение № 2
к договору № 1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «23» 11/2014 г.

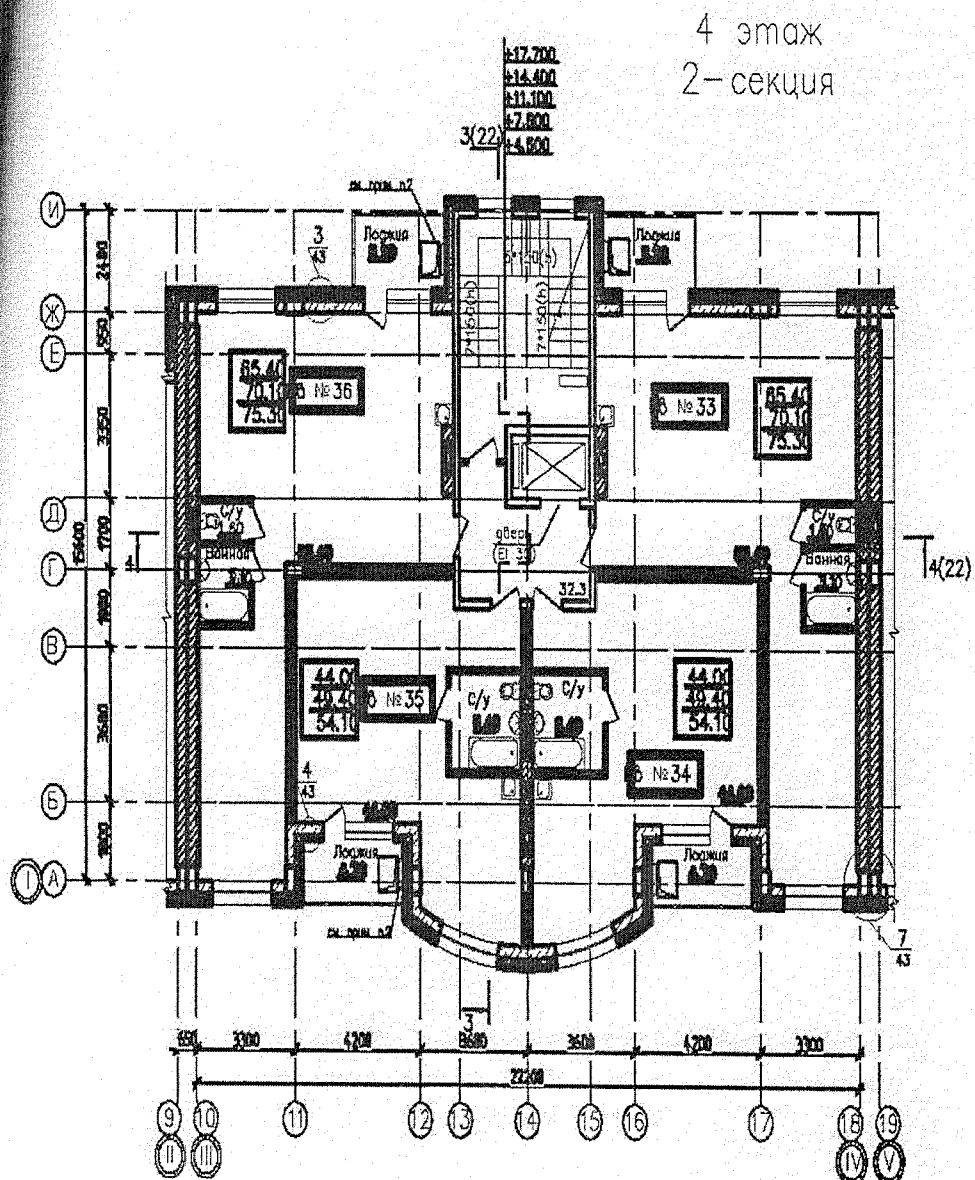
Перечень Квартир, составляющих Объект долевого строительства по Договору

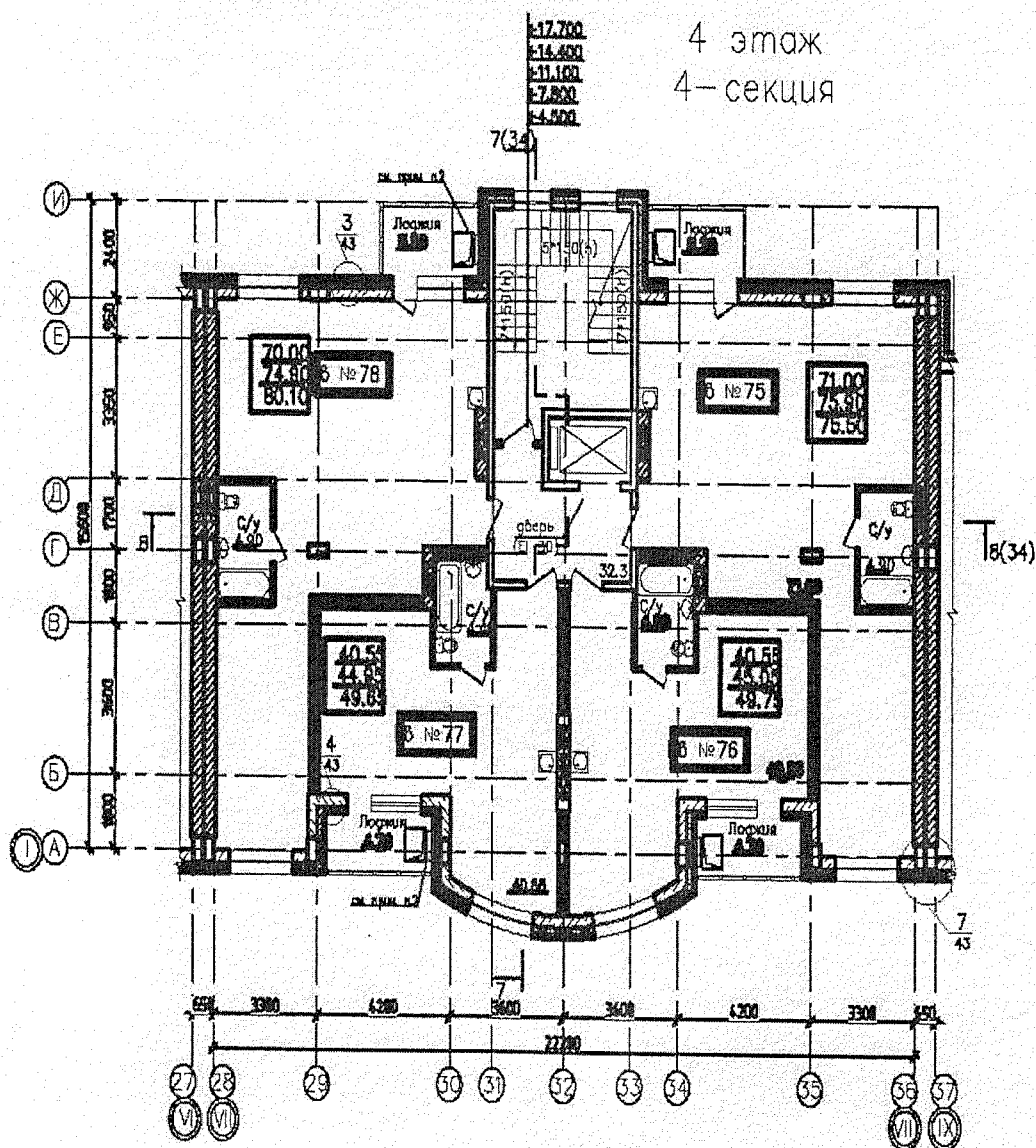
п/п	№ сек.	Этаж	№ квартиры	S общ без учета балкона, м2	S балкона	S общ с учетом балкона, м2	Стоимость м2, руб.	Стоимость квартиры, руб.
1	1	3	5	102,85	3	105,85	62120	6 575 402,00
2	1	3	6	66,6	4,4	71	62120	4 410 520,00
3	1	3	7	53,3	-	53,3	62120	3 310 996,00
4	1	3	8	104,7	4,6	109,3	62120	6 789 716,00
5	2	3	29	70,1	5,2	75,3	62120	4 677 636,00
6	2	3	30	49,4	4,7	54,1	62120	3 360 692,00
7	2	3	31	49,4	4,7	54,1	62120	3 360 692,00
8	2	3	32	70,1	5,2	75,3	62120	4 677 636,00
9	4	3	71	71	4,9	75,9	62120	4 714 908,00
10	4	3	72	45,05	4,7	49,75	62120	3 090 470,00
11	4	3	73	44,95	4,7	49,65	62120	3 084 258,00
12	4	3	74	74,9	5,2	80,1	62120	4 975 812,00
13	2	4	33	70,1	5,2	75,3	62120	4 677 636,00
14	2	4	34	49,4	4,7	54,1	62120	3 360 692,00
15	2	4	35	49,4	4,7	54,1	62120	3 360 692,00
16	2	4	36	70,1	5,2	75,3	62120	4 677 636,00
17	4	4	75	71	4,9	75,9	62120	4 714 908,00
18	4	4	76	45,05	4,7	49,75	62120	3 090 470,00
19	4	4	77	44,95	4,7	49,65	62120	3 084 258,00
20	4	4	78	74,9	5,2	80,1	62120	4 975 812,00
Итого				1 277,25		1 367,85		84 970 842,00











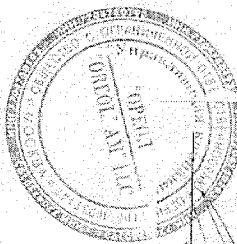
Застройщик:

/В. В. Мовсисян/

Участник долевого строительства:

— /Д.В. Сукманов/

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре
Матер регистрационного округа 86
Примечание государственной регистрации *договор*
договор *договор*
Дата регистрации *12.03.2019*
Номер регистрации *86-86.01/01/2019-000*
Регистратор *Романова О.В.*



/Сусманов Д.В./

Генеральный директор
ООО «ЦОИ»

Итого прошито, пронумеровано, скреплено
печаткой и подписью *45*
Романова О.В. листа (ов)

1203

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре

Расписка

в получении документов на государственную регистрацию

Вид права, ограничения (обременения) права, сделки: Регистрация договора долевого участия в строительстве

Объект(ы) недвижимости:

1. Вид объекта: земельный участок
Кад.номер: 86:12:0101071:4
Адрес: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Островского, 23
2. Вид объекта: Земельный участок для обслуживания жилого дома
Кад.номер: 86:12:0101071:2
Адрес: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, г.Ханты-Мансийск, ул.Островского, д.21
3. Вид объекта: Земельный участок
Кад.номер: 86:12:0101071:7
Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Чехова-Островского-Шевченко-Маяковского

Заявитель(и):

1. Кулагина Марина Сергеевна, действует от имени представляемого: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол"
2. Булатов Артур Дамирович, действует от имени представляемого: ООО "Чехов Хаус"

представлены следующие документы:

№ п/п	Наименование и реквизиты документов	Кол-во экземпляров	Кол-во листов		Отметка о выдаче документов заявителю	
			копии	подлин-ные	копии	подлин-ные
1	Заявление от 06.03.2014	1	1	0		
2	Платежное поручение	1	1	1		
3	Доверенность от 01.07. удостоверяет Малютин города Москвы 01.07.2014	1	1	1		
4	Доверенность от 11.07.2014	1	1	1		
5	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 №1	3	0	3		
6	Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 27.02.2014 №50-1-14-13К-12/7068	1	0	1		
7	Протокол общего собрания учредителей ООО "УК Ореол" от 22.03.2010	1	1	1		
8	Уведомление о намерении совершить распоряжение имуществом от 28.02.2014	1	0	1		

о чем 06.03.2014 12:37

в книгу учета входящих документов

№ 01/011/2014 внесена запись № 44

Кулагина М.С.
(подпись, ФИО)

Булатов А.Д.
(подпись, ФИО)

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(должность сотрудника, принявшего документы)

Бовишис Т. А.

(подпись, ФИО)

06.03.2014 г.

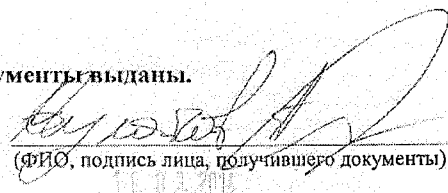
(дата выдачи расписки)

12.03.2014 г.

(дата окончания срока регистрации)

После проведения государственной регистрации документы выданы.


(должность, ФИО, подпись сотрудника,
выдавшего документы)


(ФИО, подпись лица, получившего документы)
(дата выдачи (получения) документов)

(должность, ФИО, подпись сотрудника,
выдавшего документы)

(ФИО, подпись лица, получившего документы)
(дата выдачи (получения) документов)

Для получения информации о стадии рассмотрения документов и времени, оставшемся до ее завершения обращайтесь:
телефон, фамилия и инициалы специалиста

Кому Обществу с ограниченной ответственностью

«Чехов Хаус»

(наименование застройщика

(фамилия, имя, отчество для граждан,

полное наименование организации – для юридических лиц)

628000 г. Ханты-Мансийск, ул. Энергетиков, д.1

его почтовый индекс и адрес

РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство

№ гл 86312000 - 112

Департамент градостроительства и архитектуры

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,

Администрации г. Ханты-Мансийска

или органа исполнительной власти субъекта 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 (необязательно зачеркнуто)

«Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Чехова в г. Ханты-Мансийске»

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией,

Этажность - 8

Площадь застройки – 2616,5 кв.м.

Строительный объем здания – 51145,1 куб.м.

Общая площадь здания – 15497,85 кв.м.

Общая площадь квартир – 8526,4 кв.м.

Количество квартир - 114 шт.

Количество машиномест: в паркинге – 44

в полузаглубленной стоянке – 70

Общая площадь встроенных помещений – 2199,4 кв.м.

Количество сотрудников – 20 чел.

краткие проектные характеристики, описание типа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра,
г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова – ул. Островского – ул. Шевченко – ул.
Маяковского (строительный адрес)(полный адрес объекта капитального строительства с указанием
субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения – до « 06 » декабря 20 15 г.

И.о. директора Департамента
градостроительства и архитектуры

Г.А. Коновалова

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

(подпись)

(расшифровка подписи)

« 06 » декабря 20 15 г.

(подпись Ф.И.О.)

Действие настоящего разрешения продлено до « » 20 г.

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

(подпись)

(расшифровка подписи)

« » 20 г. М.П.

Раздел «Краткие проектные характеристики» дополнить:

Площадь земельного участка – 7647 м².

И.о. директора Департамента
градостроительства и архитектуры

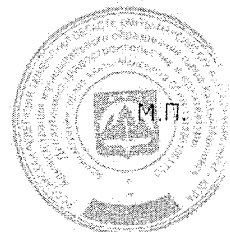
(должность уполномоченного сотрудника
органа, осуществляющего выдачу
разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

Г.А. Коновалова
(подпись)

Г.А. Коновалова

(расшифровка подписи)

« 16 » марта 2013 года



ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

«Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Чехова в г. Ханты-Мансийске»

Раздел 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1. Фирменное наименование застройщика, местонахождение застройщика, режим работы застройщика.

Полное наименование застройщика

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус».

Сокращенное наименование

ООО «Чехов Хаус».

Местонахождение застройщика

Юридический адрес:

628007, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск,
пер. Энергетиков, д. 1.

Фактический адрес:

628007, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск,
пер. Энергетиков, д. 1.

Режим работы застройщика:

понедельник-четверг: с 8.30 до 17.30

пятница с 9.00 до 16.15

выходные: суббота, воскресенье

телефон (3467) 32 66 05 факс (3467) 32 66 65

2. Сведения о государственной регистрации застройщика.

Государственная регистрация (ОГРН) №1138601000493 от «20» февраля 2013 года

Свидетельство: серия 86 №002289150

Орган, осуществивший регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой
службы № 1 по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре.

3. Сведения об учредителях застройщика.

Учредители застройщика:

ООО «СитиЛайф» (размер доли в уставном капитале - 100%)

4. Сведения о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет.

ООО «Чехов Хаус» с даты образования (20.02.2013 г.) до момента опубликования данной
проектной декларации не принимало участие в строительстве многоквартирных домов и
(или) иных объектов недвижимости, за исключением указанного в настоящей проектной
декларации объекта строительства.

5. Сведения о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

Финансовый результат за III квартал 2013 года – убыток 67 тыс. руб.

Дебиторская задолженность – 861 тыс. руб.

Кредиторская задолженность – 62 859 тыс. руб.

Раздел 2. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКОМ ЗАКАЗЧИКЕ

1. Фирменное наименование, местонахождение, режим работы технического заказчика.

Наименование технического заказчика

Общество с ограниченной ответственностью «Северные Строительные Технологии» (сокращенное ООО «ССТ»).

Договор на выполнение функций технического заказчика №15а-ПД/13 от «01» июля 2013 г.

Местонахождение технического заказчика

Юридический адрес:

628007, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1.

Фактический адрес:

628007, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1.

Режим работы:

понедельник-четверг: с 8.30 до 17.30

пятница с 9.00 до 16.15

выходные: суббота, воскресенье

телефон (3467) 32 66 05 факс (3467) 32 66 65

2. Сведения о государственной регистрации технического заказчика.

Государственная регистрация (ОГРН) №1108601002069 от 30.09.2010 года.

Свидетельство серии 86 № 001838288.

Орган, осуществивший регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре.

3. Сведения об учредителях технического заказчика.

Учредителем ООО «ССТ» является Ханты-Мансийский Негосударственный Пенсионный Фонд (100%).

4. Сведения о виде лицензируемой деятельности технического заказчика.

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №0257.01-2011-8601042120-С-223. Начало действия с «29» января 2013 г.

Выдано на основании Решения совета СРО НП «СРП», протокол №168 от «29» января 2013 г. Саморегулируемой организацией Некоммерческим партнерством «Строительное региональное партнерство», регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций: СРО-С-223-14052010.

Раздел 3. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

«Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Чехова в г. Ханты-Мансийске»

1. Сведения о цели проекта строительства, о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации.

Цель проекта строительства:

Настоящий проект предусматривает строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями по ул. Чехова в г. Ханты-Мансийске на земельных участках площадью 7 647 м².

Срок реализации проекта строительства:

Начало строительства – IV квартал 2013 года.

Окончание строительства – III квартал 2015 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи объекта в эксплуатацию.

Разрешение на строительство:

Разрешение на строительство №гх86312000-112 от «06» декабря 2013 года выдано Департаментом градостроительства и архитектуры Администрации г. Ханты-Мансийска на строительство объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Чехова в г. Ханты-Мансийске». Срок действия разрешения – до «06» декабря 2015 г.

Результат экспертизы проектной документации:

Проектная документация объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Чехова в г. Ханты-Мансийске» соответствует техническим регламентам и результатам инженерных изысканий. Положительное заключение негосударственной экспертизы №66-1-2-0044-13 от «19» ноября 2013 г.

2. Сведения о правах застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка, о кадастровом номере и площади земельного участка, об элементах благоустройства.**Право застройщика на земельные участки:**

1. Договор аренды земельного участка № 87-А3 от «22» апреля 2010 г.

Дополнительное соглашение к договору аренды от «19» июля 2012 г.

Договор перенайма земельного участка от «22» ноября 2012 г.

Договор перенайма земельного участка от «16» мая 2013 г.

Дополнительное соглашение от «26» июля 2013 г. к договору аренды земельного участка от «22» апреля 2010 г.

Площадь земельного участка – 6 297 м²

Кадастровый номер земельного участка – 86:12:0101071:7.

Срок действия договора аренды земельного участка – до «28» ноября 2015 г.

Информация о собственнике земельного участка: земельный участок находится в государственной собственности, от имени собственника Договор аренды заключен департаментом муниципальной собственности Администрации города Ханты-Мансийска.

2. Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома №1 от «01» июля 2013 г.

Площадь земельного участка – 669 м²

Кадастровый номер земельного участка – 86:12:0101071:4

Информация о собственнике земельного участка: земельный участок находится в собственности ООО «Чехов Хаус», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись регистрации №86-86-01/025/2013-446.

3. Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома №2 от «01» июля 2013 г.

Площадь земельного участка – 681 м²

Кадастровый номер земельного участка – 86:12:0101071:0002

Информация о собственнике земельного участка: земельный участок находится в собственности ООО «Чехов Хаус», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись регистрации №86-86-01/025/2013-450.

Элементы благоустройства:

На объекте строительства предусматриваются мероприятия по благоустройству:

- озеленение свободной от застройки территории посевом трав и рядовой посадки деревьев и кустарника;

- устройство тротуаров из плитки, устройство скамеек и урн.

3. Сведения о местоположении строящегося многоквартирного жилого дома и об его описании.

Объект расположен на земельном участке с адресным описанием: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова – ул. Островского – ул. Шевченко – ул. Маяковского.

Технические характеристики объекта строительства.

Жилой дом

Конструктивная система секций жилого дома – смешанная, каркасно-стенная. Состоит из фундамента, опирающихся на него вертикальных несущих элементов (колонн и стен), объединенных в одну пространственную систему горизонтальными элементами. Стены здания – монолитные железобетонные с утеплением минплитой снаружи. Плиты перекрытия – плоские монолитные железобетонные. Внутренние стены предусмотрены монолитные железобетонные, из блоков газобетонных и полнотелого кирпича.

Фундамент здания запроектирован свайный с низким монолитным ростверком из монолитного бетона.

Кровля – плоская из рулонных гидроизоляционных материалов и конструкций террасы.

Полузаглубленная стоянка

Отдельно стоящая одноэтажная полузаглубленная стоянка закрытого типа с эксплуатируемой кровлей рассчитана на 70 м/мест.

Наименование показателя	Ед. изм.	Количество
Площадь застройки	м ²	2 616,5
Этажность	эт.	надземный – 7 цокольный - 1
Количество секций	шт.	5
Общая площадь здания, в том числе:	м ²	15 497,85
жилая часть	м ²	10 526,7
административная часть	м ²	2 452
подземная часть	м ²	2 377,6
техническая часть	м ²	141,55
Строительный объем здания, в том числе:	м ³	40 923
ниже отметки 0,000	м ³	7 358,7
выше отметки 0,000	м ³	43 786,4
административная часть	м ³	11 034
жилая часть	м ³	32 464,4
техническая часть	м ³	288,04
Количество квартир	шт.	114
Общая площадь квартир	м ²	8 526,4
Общая площадь встроенных помещений	м ²	2 199,4

Количество м/мест в подземном паркинге	шт.	44
Количество м/мест в полузаглубленной стоянке	шт.	70

4. Сведения о количестве в составе строящегося многоквартирного жилого дома самостоятельных частей, а также об описании технических характеристик, указанных самостоятельных частей

Наименование показателя	Ед. изм.	Количество
Количество квартир	шт.	114
- в том числе 1-комнатных	шт.	42
- в том числе 2-комнатных	шт.	36
- в том числе 3-комнатных	шт.	36
Количество м/мест в подземном паркинге	шт.	44
Количество м/мест в полузаглубленной стоянке	шт.	70

5. Сведения о составе общего имущества в многоквартирном жилом доме, которое будет находиться в общей собственности собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанных земельных участках.

6. Сведения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта - III квартал 2015 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи объекта в эксплуатацию.

Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию – Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска.

7. Сведения о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков.

Рыночные риски, связанные с ухудшением общей экономической ситуации (удорожание стоимости сырья, девальвация национальной валюты, повышение банковской процентной ставки, производственные и прочие риски), а также в случае возникновения финансовых и прочих рисков при проведении строительных работ, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе: стихийных бедствий, военных действий любого характера, блокады, решений Правительственных органов, изменений ставок рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, изменений налогового законодательства Российской Федерации, а также неблагоприятных погодных условий.

Страхование строительно-монтажных рисков на этапе строительства осуществляется генподрядчиком.

7.1. Сведения о планируемой стоимости строительства многоквартирного жилого дома.

Планируемая стоимость строительства ориентировочно составляет 803 млн. рублей.

8. Сведения о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков).

Подрядчик – в настоящее время договор с подрядной организацией не заключен.

Проектировщики:

1. Общество с ограниченной ответственностью «ВС-Проект», г.Сургут. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №0164.01-2012-8602195739-П-120, выдано «16» ноября 2012 г.
2. Общество с ограниченной ответственностью «Геосервис», г.Ханты-Мансийск. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №257, выдано «24» декабря 2012 г.

9. Сведения о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору.

Залог в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10. Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного жилого дома.

1. Договор займа №1-ЗМ/2013 от 15.07.2013 г. на сумму 82 тыс. рублей.
2. Договор займа №8-ЗМ/2013 от 30.10.2013 г. на сумму 15 млн. рублей.

Место опубликования проектной декларации:

Сайт в сети Интернет: www.sstlm.ru

Представитель ООО «Чехов Хаус»

(Нотариальная доверенность от «29» мая 2013 г.)

А.М. Носов
«09» декабря 2013 года



**ИЗМЕНЕНИЯ от «07» августа 2015 г.
К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ от «09» декабря 2013 г.**

**«Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями
по ул. Чехова в г. Ханты-Мансийске»**

Внести изменения в следующие пункты:

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 1 «Сведения о цели проекта строительства, о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации»:

Срок реализации проекта строительства:

Начало строительства – III квартал 2015 года.

Окончание строительства – III квартал 2017 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи объекта в эксплуатацию.

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 8 «Сведения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов в эксплуатацию»:

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта – III квартал 2017 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи объекта в эксплуатацию.

Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию – Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска.

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 9.1. «Сведения о планируемой стоимости строительства многоквартирного жилого дома»:

Планируемая стоимость строительства ориентировочно составляет 427 млн. рублей.

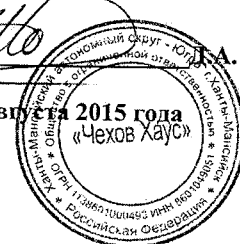
Место опубликования изменений к проектной декларации:

Сайт в сети Интернет: www.ssthm.ru

ООО «Чехов Хаус»

Технический директор ООО «ССТ»

Доверенность №14/15 от 02.02.15 г.


 А. Шаяхметов
«07» августа 2015 года
«Чехов Хаус»



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

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

15 марта 2010 г.

Настоящая выписка дана по заявлению

Фомина Николая Петровича
Ф.И.О. заявителя и его представителя, если таковой имеется

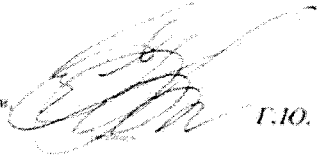
Саморегулируемая организация

**Некоммерческое партнерство по содействию
специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка»**
Ф.И.О. заявителя и его представителя, если таковой имеется

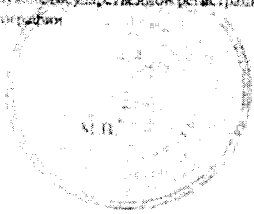
г. Москва, ул. Шепкина, д. 25/20

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 15 марта 2010 г. за № 0010

Руководитель (или его представитель)
Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии

 **Г.Ю. Елизарова**
Место и дата подписания

15 марта 2010 г.







**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
ПО СОДЕЙСТВИЮ СПЕЦИАЛИСТАМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ
«Кадастр-оценка»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

**ЗВЕРЕВА
ЕЛЕНА АЛЕКСАНДРОВНА**

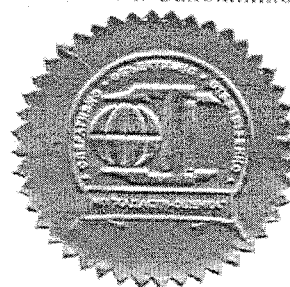
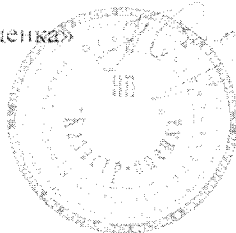
паспорт: серия 4611 № 056958 выдан Отделением Юбилейный-Болшево
ОУФМС России по Московской обл. в гор. Королёве 29.07.2010 г.

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

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

Президент
НП «Кадастр-оценка»

П.М. Сапожников



Дата выдачи 16 декабря 2010 г.



125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

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

ПОЛИС № ГО-ОЦ-827/14
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-827/14 от 18.12.2014г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Зверева Елена Александровна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	141067, Московская обл., Королев г., ул. Комитетский лес, д. 18, корп. 1, кв. 255
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единоновременно, наличным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2015 г. по «31» декабря 2015 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 18.12.2014г.

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и
ответственности УКС на основании доверенности
№0609/14-ЦО-1 от 10.04.2014г.

Страхователь:
Зверева Елена Александровна

м.п.
«18» декабря 2014г.

(Потапова Е. Ю.)

«18» декабря 2014г.

(Зверева Е. А.)





125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77

www.sk-if.ru

(800) 700-68-77

info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-710/14**обязательного страхования ответственности оценщиков**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-710/14 от 03.10.2014г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр оценки инвестиций»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	141090, Московская обл., г. Юбилейный, ул. Ленинская, дом № 12, пом. 019
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	26 038,35 (Двадцать шесть тысяч тридцать восемь) рублей 35 копеек
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» октября 2014 года по «31» декабря 2015 года
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с «22» июля 2014 г. и до начала срока действия настоящего Договора
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 03.10.2014г.

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и
ответственности УКО на основании доверенности
№0609/14-ЦО-1 от 10.04.2014г.

(Поталова Е.Ю.)

М.П. 03 октября 2014г.

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

М.П. (Луценко Л.Ф.)

03 октября 2014г.