

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/16-09

от 26 февраля 2016 года

**Оценка справедливой 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, расположенном на
земельных участках ул. Чехова-ул. Островского-
ул. Шевченко-ул. Маяковского; ул. Островского д. 21,
д.23 г. Ханты-Мансийска, строящемся на земельных
участках с кадастровыми номерами: 86:12:0101071:7,
86:12:0101071:2, 86:12:0101071:4**

Исполнитель отчета

 **Зверева Е.А.**

г. Королёв МО, 2016 г.

Сопроводительное письмо	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	7
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	8
1.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.6. Основные факты и выводы	9
1.7. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	11
1.8. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.9. Методология определения справедливой стоимости	12
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	17
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	22
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	22
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	23
3.1. Общие положения	23
3.2. Анализ рынка недвижимости	23
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	43
5.4. Согласование результатов оценки	49
5.5. Выбор подходов и методов оценки	49
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	51
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	51
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	94
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	94
6.4. Согласование результатов оценки	95
VII. ВЫВОДЫ	96
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	97
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	98
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	102
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	105

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

«26» февраля 2016 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 9 к Договору № 2012/5 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «18» июля 2012 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой 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, расположенном 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, расположенном 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, расположенном по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского д. 23;

в составе:

№ п/п	№ секции	Этаж	№ квартиры	Общая площадь без учета балкона, кв. м	Площадь балкона, кв. м	Общая площадь с учетом балконов, кв. м
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

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

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

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы».

Оценка проведена по состоянию на 26 февраля 2016 г.

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого

не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

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

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

Итоговая величина справедливой 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 с кадастровыми номерами: 86:12:0101071:7, 86:12:0101071:2, 86:12:0101071:4, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений составляет:

83 525 975

(Восемьдесят три миллиона пятьсот двадцать пять тысяч девятьсот семьдесят пять) рублей

№ п/п	Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконами, кв.м.	Итоговая величина стоимости, руб.
1	3	5	свободная планировка	105,85	5 662 975
2	3	6	свободная планировка	71,00	4 366 500
3	3	7	свободная планировка	53,30	3 405 870
4	3	8	свободная планировка	109,30	5 847 550
5	3	29	свободная планировка	75,30	4 630 950
6	3	30	свободная планировка	54,10	3 456 990
7	3	31	свободная планировка	54,10	3 456 990
8	3	32	свободная планировка	75,30	4 630 950
9	3	71	свободная планировка	75,90	4 667 850
10	3	72	свободная планировка	49,75	3 179 025
11	3	73	свободная планировка	49,65	3 172 635
12	3	74	свободная планировка	80,10	4 926 150
13	4	33	свободная планировка	75,30	4 630 950
14	4	34	свободная планировка	54,10	3 456 990
15	4	35	свободная планировка	54,10	3 456 990
16	4	36	свободная планировка	75,30	4 630 950
17	4	75	свободная планировка	75,90	4 667 850
18	4	76	свободная планировка	49,75	3 179 025
19	4	77	свободная планировка	49,65	3 172 635
20	4	78	свободная планировка	80,10	4 926 150

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

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



Р.С. Луценко

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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 9 к Договору № 2012/5 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «18» июля 2012 г.

1. 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, расположенном 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, расположенном 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, расположенном по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского д. 23;

в составе:

№ п/п	№ секции	Этаж	№ квартиры	Общая площадь без учета балкона, кв. м	Площадь балкона, кв. м	Общая площадь с учетом балконов, кв. м
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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки:

№ п/п	№ секции	Этаж	№ квартиры	Общая площадь без учета балкона, кв. м	Площадь балкона, кв. м	Общая площадь с учетом балконов, кв. м
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

№ п/п	№ секции	Этаж	№ квартиры	Общая площадь без учета балкона, кв. м	Площадь балкона, кв. м	Общая площадь с учетом балконов, кв. м
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 указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии разрешения на строительство № гп 86312000-112 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. с изменениями;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученные от Заказчика.

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

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **26 февраля 2016 года.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **26 февраля 2016 года.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка.

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.

- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Обоснование применяемых стандартов

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 628 от 07 ноября 2011 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации

(Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

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

Применяемые стандарты.

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
5. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объектов оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно к указанным в задании на оценку, при проведении настоящей оценки, были приняты следующие допущения:

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектами оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объектов оценки.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», 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 (ОГРН)	1107746237147
Дата присвоения ОГРН	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: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности №ГО-ОЦ-1800/15, выдан АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» 14.12.2015 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г.
Сведения о страховании ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1837/15, выдан 24.12.2015 г. АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы», срок действия с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

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

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

1.6. Основные факты и выводы**Общие сведения**

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 9 к Договору № 2012/5 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «18» июля 2012 г.
Дата составления отчета	26 февраля 2016 г.
Порядковый номер отчета	УКО-С/16-09

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

Многоквартирный 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, расположенном 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, расположенном 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, расположенном 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) 1 367,85 кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями, состоящим из 5 блок-секций, этажность - 8, в составе:

№ п/п	№ секции	Этаж	№ квартиры	Общая площадь без учета балкона, кв. м	Площадь балкона, кв. м	Общая площадь с учетом балконов, кв. м
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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
5	не использовался	5 662 975	не использовался	5 662 975
6	не использовался	4 366 500	не использовался	4 366 500
7	не использовался	3 405 870	не использовался	3 405 870
8	не использовался	5 847 550	не использовался	5 847 550
29	не использовался	4 630 950	не использовался	4 630 950
30	не использовался	3 456 990	не использовался	3 456 990
31	не использовался	3 456 990	не использовался	3 456 990
32	не использовался	4 630 950	не использовался	4 630 950
71	не использовался	4 667 850	не использовался	4 667 850
72	не использовался	3 179 025	не использовался	3 179 025
73	не использовался	3 172 635	не использовался	3 172 635

№ квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
74	не использовался	4 926 150	не использовался	4 926 150
33	не использовался	4 630 950	не использовался	4 630 950
34	не использовался	3 456 990	не использовался	3 456 990
35	не использовался	3 456 990	не использовался	3 456 990
36	не использовался	4 630 950	не использовался	4 630 950
75	не использовался	4 667 850	не использовался	4 667 850
76	не использовался	3 179 025	не использовался	3 179 025
77	не использовался	3 172 635	не использовался	3 172 635
78	не использовался	4 926 150	не использовался	4 926 150

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика

Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома	№1 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 «Многokвартирный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Чехова в г. Ханты-Мансийске»	б/н от 09.12.2013 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Уведомление о переносе срока передачи объекта долевого строительства	№2018-д от 02.12.2015 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.8. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

- информацию о количественных и качественных характеристиках объектов оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объектов оценки;

- информацию о рынке объектов оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

1.9. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки), полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на

ценах, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются имущественные права из договора № 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 с кадастровыми номерами: 86:12:0101071:7, 86:12:0101071:2, 86:12:0101071:4.

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

Стороны договора участия в долевом строительстве:

- застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус»;
- участник долевого строительства - Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

Объекты долевого строительства по договору - 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, расположенном 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, расположенном 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, расположенном 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.

Состав объектов долевого строительства						
№ п/п	№ сек.	Этаж	№ квартиры	Общая площадь без учета балкона, кв. м	Площадь балкона, кв. м	Общая площадь с учетом балконов, кв. м
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

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Имущественные права, связанные с объектами оценки.

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

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

Балансовая стоимость на дату оценки не определена.

Обременения, связанные с объектами оценки.

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

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

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

Таблица 3.

Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Разрешенный вид использования
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета	квартира

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

2. Местоположение объектов.

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

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

90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей) – ТЗ № 4; районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, окраины городов, территории старой застройки – ТЗ № 5; районы рядом с крупными автомагистралями – ТЗ № 6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах города.

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

Таблица 4.

Данные об адресе объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Адрес объектов недвижимости, права на которые оцениваются
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета	Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова- ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (строительный адрес); ул. Островского д. 21; ул. Островского д. 23

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

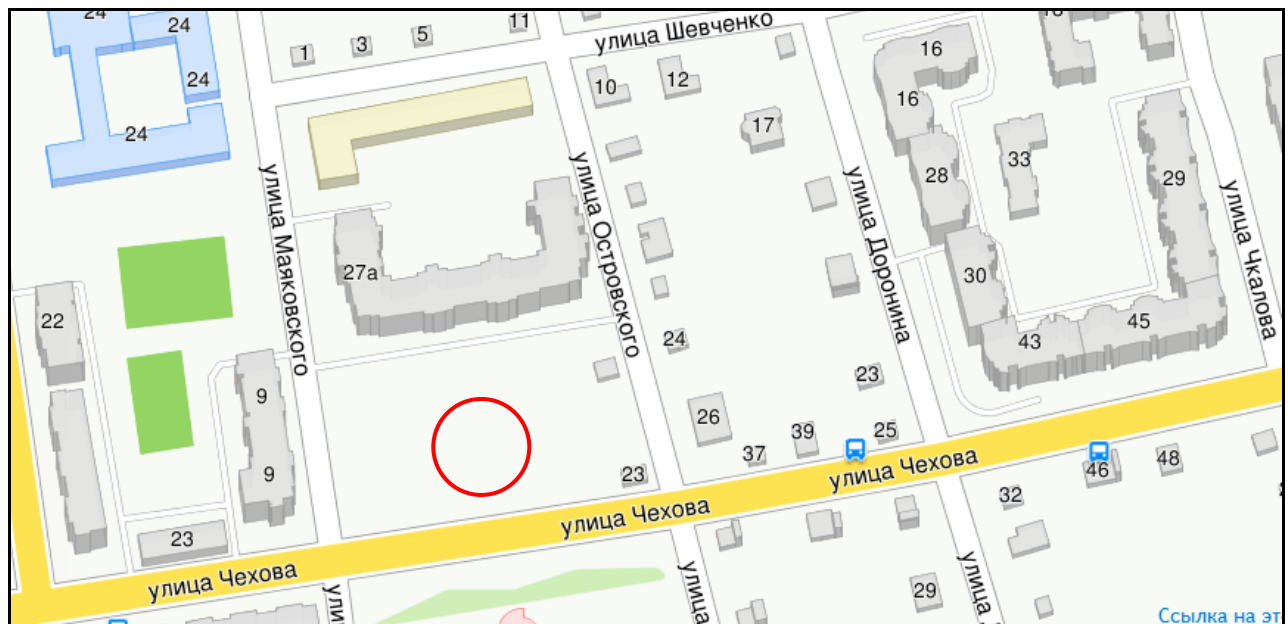


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Ценовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета	ЦЗ № 1	ТЗ № 3

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.

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

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

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

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

- характеристики класса качества дома (эконом-класс; комфорт-класс; бизнес-класс; элит-класс – описание классов представлено в Приложении 1);
- характеристики типа (планировки) квартиры (изолированные комнаты; смежные комнаты; смежно-изолированные комнаты; свободная планировка; индивидуальная планировка - описание типов (планировок) квартир представлено в Приложении 1);
- характеристики расположения (этаж расположения);

- характеристики масштаба (количество комнат; общая площадь без учета лоджий и балконов; общая площадь с учетом лоджий и балконов; высота помещений);
- характеристики состояния (материал стен; состояние отделки - с отделкой, без отделки, требует ремонта).

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

Таблица 6.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж, расположение)	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
5	"бизнес"	свободная планировка	3/7 (промежуточный)	свободная планировка	102,85	105,85	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
6	"бизнес"	свободная планировка	3/7 (промежуточный)	свободная планировка	66,60	71,00	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
7	"бизнес"	свободная планировка	3/7 (промежуточный)	свободная планировка	53,30	53,30	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
8	"бизнес"	свободная планировка	3/7 (промежуточный)	свободная планировка	104,70	109,30	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
29	"бизнес"	свободная планировка	3/7 (промежуточный)	свободная планировка	70,10	75,30	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
30	"бизнес"	свободная планировка	3/7 (промежуточный)	свободная планировка	49,40	54,10	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
31	"бизнес"	свободная планировка	3/7 (промежуточный)	свободная планировка	49,40	54,10	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
32	"бизнес"	свободная планировка	3/7 (промежуточный)	свободная планировка	70,10	75,30	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
71	"бизнес"	свободная планировка	3/7 (промежуточный)	свободная планировка	71,00	75,90	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
72	"бизнес"	свободная планировка	3/7 (промежуточный)	свободная планировка	45,05	49,75	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
73	"бизнес"	свободная планировка	3/7 (промежуточный)	свободная планировка	44,95	49,65	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
74	"бизнес"	свободная планировка	3/7 (промежуточный)	свободная планировка	74,90	80,10	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
33	"бизнес"	свободная планировка	4/7 (промежуточный)	свободная планировка	70,10	75,30	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
34	"бизнес"	свободная планировка	4/7 (промежуточный)	свободная планировка	49,40	54,10	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
35	"бизнес"	свободная планировка	4/7 (промежуточный)	свободная планировка	49,40	54,10	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
36	"бизнес"	свободная планировка	4/7 (промежуточный)	свободная планировка	70,10	75,30	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
75	"бизнес"	свободная планировка	4/7 (промежуточный)	свободная планировка	71,00	75,90	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
76	"бизнес"	свободная планировка	4/7 (промежуточный)	свободная планировка	45,05	49,75	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
77	"бизнес"	свободная планировка	4/7 (промежуточный)	свободная планировка	44,95	49,65	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
78	"бизнес"	свободная планировка	4/7 (промежуточный)	свободная планировка	74,90	80,10	н/д	каркасно-монолитный	без отделки

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

Внешний вид площадки строительства жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлен на фото 1 - 4.



Фото. 1 Внешний вид строящегося жилого дома



Фото. 2 Внешний вид строящегося жилого дома



Фото. 3 Внешний вид строящегося жилого дома



Фото. 4 Внешний вид строящегося жилого дома

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

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

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 8.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

Таблица 9.

Данные о других характеристиках

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

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

2.4. Описание текущего использования объектов оценки

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

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся объектам оценки

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

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

Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года). По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению.

По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре. В добыче полезных ископаемых восстановился рост (октябрь – 0,3%, ноябрь - -0,4%, декабрь - 0,2%).

Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре усилилось (октябрь - 0,1%, ноябрь – -0,1%, декабрь - -1,2%).

В то же время в обрабатывающих производствах в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,4% в ноябре.

В отраслях инвестиционного спроса восстановился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве машин и оборудования; рост продолжился в производстве транспортных средств и оборудования, и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

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

В потребительских отраслях продолжилось сокращение производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильного и швейного производства; восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви.

Спад инвестиций в основной капитал продолжился. В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило, по оценке Минэкономразвития России, 1,3% (в октябре – снижение на 0,3%, в ноябре – на 1,1%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре.

По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, второй месяц отмечается положительная динамика с исключением сезонного фактора, однако с существенным замедлением в декабре до 0,1% с 0,8% в ноябре.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после спада в ноябре в декабре вновь вернулось в положительную область, прирост составил 0,7%.

Снижение оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки в декабре, по оценке Минэкономразвития России, продолжилось, но темпы снижения замедлились до -0,3% с -0,8% в ноябре.

Снижение платных услуг населению в декабре также несколько замедлилось - до -0,5% против снижения на 0,7% в ноябре.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил 5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце. Снижение реальной заработной платы с исключением сезонного фактора в декабре, по предварительным данным, ускорилось до -0,9% после стабилизации в ноябре.

Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений. Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в ноябре - -1,3%). Экспорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 339,6 млрд. долл. США (падение на 31,8 % к 2014 году).

Импорт товаров в 2015 году, по оценке, составил 194,0 млрд. долл. США (снижение на 37,0 % к 2014 году).

Положительное сальдо торгового баланса в 2015 году, по оценке, составило 145,6 млрд. долл. США, относительно 2014 года снизилось на 23,3%.

По данным Росстата, инфляция в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года – 12,9%, в среднем за год к предыдущему году – 15,5% (в 2014 г.: с начала месяца – 2,6%, с начала года – 11,4%, в среднем за год к предыдущему году – 7,8%).

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/2016090201>.

По итогам 2015 года социально-экономическая обстановка характеризуется как кризисная – отмечается падение практически всех основных показателей характеризующих социально-экономическое положение, однако по итогам последних периодов отмечается постепенная стабилизация показателей.

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

Предварительные итоги за 2015 год характеризуют устойчивое социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Югра по-прежнему входит в число субъектов-лидеров Российской Федерации с наилучшими демографическими показателями (по коэффициенту рождаемости 9 место, по коэффициенту естественного прироста населения 6 место).

В округе проводится беспрецедентная по масштабам инвестиционная политика. Решена поставленная Президентом РФ задача по достижению 25,0 % доли инвестиций в валовом региональном продукте (далее – ВРП), при этом инвестиции на душу населения в автономном округе в 5 раз превышают среднероссийский показатель.

Население автономного округа в возрасте от 3 до 7 лет обеспечено местами в детских дошкольных учреждениях.

Положительные тенденции сохранились в агропромышленном комплексе, достигнуто увеличение по сравнению с 2014 годом:

- индекса производства продукции сельского хозяйства на 1,2 %;
- поголовья крупного рогатого скота, свиней, овец, птицы, оленей; яиц на 44,0 %;
- мяса скота и птицы на 15,0 %.

За 2015 год создано 20 крестьянско-фермерских хозяйств и 202 высокопроизводительных рабочих места.

По предварительной оценке в 2015 году сохраняется положительная динамика развития малого предпринимательства, ими создано 3,3 тыс. новых рабочих мест, 531 новое малое предприятие, из них 63,5 % – молодыми людьми.

В рейтинге регионов Российской Федерации автономный округ занимает второе место по объему предоставленных ипотечных кредитов на душу населения и третье место по количеству кредитов на тысячу человек.

Существенно увеличилась доля заемщиков, имеющих возможность получения ипотечного кредита без государственной поддержки, – 80,0 % (до 2014 года доля таких граждан составляла 40,0%).

Выходят на проектную мощность перспективные инфраструктурные и промышленные объекты. Среди них: Няганская ГРЭС; Южно-Приобский газоперерабатывающий завод; уникальный тепличный комплекс «Агрофирма» в д. Ярки Ханты-Мансийского района; введены в эксплуатацию энергоблоки Нижневартовской ГРЭС, Сургутской ГРЭС. В результате бюджет автономного округа дополнительно получает 1 По данным Центробанка РФ и Росстата за январь-октябрь 2015 года 2 налоговых платежей около 2,0 млрд. рублей ежегодно.

Завершено формирование на территории Югры Северного широтного коридора, пересекающего автономный округ с запада на восток, соединившего его со Свердловской и Томской областями.

В 2015 году обеспечено стабильное назначение и выплата всех социальных обязательств, меры социальной поддержки получает 23,0 % от общей численности населения.

Несмотря на ослабление рубля, инфляционные риски на потребительском рынке, в номинальном выражении показатели уровня жизни населения автономного округа остаются одними из самых высоких в Российской Федерации. По информации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре в январе-декабре

2015 года среднедушевые денежные доходы населения обеспечили 3,1 прожиточных минимума в среднем на душу населения.

Югра входит в число субъектов Российской Федерации, имеющих наименьший уровень зарегистрированной безработицы – 0,5 % от экономически активного населения, при этом ежегодно создается до 4 тысяч постоянных рабочих мест.

Таблица 10.

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

Показатель	Россия		Югра	
	январь-декабрь			
	2014	2015	2014	2015
Индекс физического объема промышленного производства	101,7	96,6	98,7	97,5
Индекс физического объема инвестиции в основной капитал	97,3	91,6	92,4	107,2
Ввод в действие жилых домов	118,2	99,5	106,9	86,4
Среднедушевые доходы населения, рублей	27766,0	30311,0	41502,8	44418,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения	99,3	96,0	100,1	95,6
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, в рублях	32495,2	33925,0	57976,2	58137,0
Реальная заработная плата	101,2	90,5	100,3	90,9
Индекс физического объема оборота розничной торговли	102,7	90,0	101,1	90,7
Индекс физического объема платных услуг населению	101,3	97,9	101,3	91,5
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года)	111,4	112,9	108,2	113,4
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению	1,2	1,3	0,45	0,54

Источник: 1. http://www.depeconom.admhmao.ru/wps/portal/ecr/home/ser_hmao.

Анализ данных представленных выше показывает, что динамика объемов промышленного производства в регионе – отрицательная, инвестиций – 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.

По итогам анализа рынка недвижимости города Ханты-Мансийск на 04.09.2015 года город демонстрирует отрицательную динамику цен на жилую недвижимость.

За последние четыре недели, данные за которые опубликованы, выявлено незначительное понижение средней стоимости за 1 кв. м. жилой недвижимости в регионе. Так стоимость 1 кв. метра в 1-комнатной квартире составляет 73 495 руб., в 2-х комнатной квартире 67 034 руб., в 3-х комнатной квартире 68 050 руб. При этом индекс составляет 693.95, что на 0.437% меньше чем за предыдущий аналитический период.

За анализируемый период наблюдается колебание цен в регионе, поскольку за последние 4 недели наблюдается разнонаправленная динамика цен предложений.

Соотношение индекса субъекта РФ Ханты-Мансийск и индекса Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра показывает, что снижение темпов роста рынка жилой недвижимости города на 0.9% ниже областных.

Динамика цен на жилую недвижимость в г. Ханты-Мансийск представлена в табл. 11.

Таблица 11.

Динамика цен на жилую недвижимость в г. Ханты-Мансийск

Дата	Удельные цены, руб./кв. м			Индекс цен на жилую недвижимость
	1 комнатные квартиры	2 комнатные квартиры.	3 комнатные квартиры	
04.09.2015	73 495	67 034	68 050	693.95
28.08.2015	73 400	66 848	68 563	693.93
21.08.2015	73 226	66 953	68 584	693.40
14.08.2015	73 553	67 266	68 523	696.28

Дата	Удельные цены, руб./кв. м			Индекс цен на жилую недвижимость
	1 комнатные квартиры	2 комнатные квартиры.	3 комнатные квартиры	
07.08.2015	73 527	67 308	68 597	696.99
31.07.2015	82 933	81 407	79 870	812.47
24.07.2015	83 646	81 553	80 420	817.21
17.07.2015	84 359	81 255	78 713	813.47
10.07.2015	84 576	81 713	79 529	818.13
03.07.2015	84 518	80 814	79 513	814.88

Источник: 1. <http://www.9r.ru/analytics/hanty-mansiyskiy%20avtonomnyy%20okrug%20-%20yugra/hanty-mansiysk>

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 отрицательные, отмечается снижение цен. Тенденции на рынке недвижимости региона, в целом, соответствуют общим тенденциям в экономике. В перспективе отрицательные тенденции рынка жилой недвижимости региона 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 оцениваемые объекты

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

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

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

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

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

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

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

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);

- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не 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 оцениваемых объектов.

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено в табл. 12.

Таблица 12.

Определение сегмента рынка для объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Применительно к оцениваемым объектам исходные для оценки данные могут наблюдаться на следующих рынках (в терминологии Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»):

- посредническом рынке;
- рынке «от принципала к принципалу».

Кроме указанных в табл. 12 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектами недвижимости, права на которые оцениваются. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя		Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	Ценовая зона в пределах области	Квартыры
	Типовая зона в пределах города	ЦЗ № 1
Характеристики местоположения	Адресный ориентир	ТЗ № 3
	Характеристика класса качества дома	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8
Физические характеристики	Характеристика типа (планировки) квартиры	«бизнес»
	Характеристика расположения (этаж расположения)	изолированные комнаты
	Количество комнат	промежуточные этажи
	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	1 и 2 комнатные квартиры
	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	не локализовалась
	Высота помещений, м	не локализовалась
	Материал стен, м	не локализовалась
	Состояние отделки	каркасно-монолитный
		без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 13 условиями локализации. В качестве источника информации использовался информационный сайт:

- <http://sshtm.ru>.

На указанном выше ресурсе актуальны 24 оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественными правами на которые являются права собственности.

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 14 – табл. 21.

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

Таблица 14.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Квартыры площадью до 65 кв. м с учетом лоджий и балконов	
Все объекты анализа с 1 по 13	квартира

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Квартиры площадью от 65 до 100 кв. м с учетом лоджий и балконов	
Все объекты анализа с 1 по 11	квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Квартиры площадью до 65 кв. м с учетом лоджий и балконов	
Все объекты анализа с 1 по 13	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8
Квартиры площадью от 65 до 100 кв. м с учетом лоджий и балконов	
Все объекты анализа с 1 по 11	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Ценовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
Квартиры площадью до 65 кв. м с учетом лоджий и балконов		
Все объекты анализа с 1 по 13	ЦЗ № 1	ТЗ № 3
Квартиры площадью от 65 до 100 кв. м с учетом лоджий и балконов		
Все объекты анализа с 1 по 11	ЦЗ № 1	ТЗ № 3

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж расположения)	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
Квартиры площадью до 65 кв. м с учетом лоджий и балконов									
Объект анализа 1	"бизнес"	изолированные комнаты	3/7 (промежуточный)	1	44,90	51,70	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 2	"бизнес"	изолированные комнаты	2/7 (промежуточный)	1	39,80	43,20	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 3	"бизнес"	изолированные комнаты	2/7 (промежуточный)	1	40,60	44,10	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 4	"бизнес"	изолированные комнаты	5/7 (промежуточный)	1	40,50	44,00	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 5	"бизнес"	изолированные комнаты	6/7 (промежуточный)	1	40,60	44,00	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 6	"бизнес"	изолированные комнаты	2/7 (промежуточный)	1	40,80	44,60	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 7	"бизнес"	изолированные комнаты	5/7 (промежуточный)	1	41,20	44,90	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 8	"бизнес"	изолированные комнаты	4/7 (промежуточный)	1	н/д	57,90	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 9	"бизнес"	изолированные комнаты	3/7 (промежуточный)	1	н/д	44,00	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 10	"бизнес"	изолированные комнаты	3/7 (промежуточный)	1	н/д	44,00	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 11	"бизнес"	изолированные комнаты	3/7 (промежуточный)	1	н/д	44,00	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 12	"бизнес"	изолированные комнаты	3/7 (промежуточный)	1	н/д	44,00	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 13	"бизнес"	изолированные комнаты	3/7 (промежуточный)	1	н/д	44,00	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Квартиры площадью от 65 до 100 кв. м с учетом лоджий и балконов									
Объект анализа 1	"бизнес"	изолированные комнаты	2/7 (промежуточный)	2	65,10	70,20	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 2	"бизнес"	изолированные комнаты	5/7 (промежуточный)	2	64,90	69,80	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 3	"бизнес"	изолированные комнаты	6/7 (промежуточный)	2	64,60	69,40	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 4	"бизнес"	изолированные комнаты	2/7 (промежуточный)	2	64,50	70,00	н/д	каркасно-монолитный	без отделки

Объект анализа	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж расположения)	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
Объект анализа 5	"бизнес"	изолированные комнаты	2/7 (промежуточный)	2	64,50	69,50	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 6	"бизнес"	изолированные комнаты	3/7 (промежуточный)	2	63,10	68,50	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 7	"бизнес"	изолированные комнаты	3/7 (промежуточный)	2	74,00	80,30	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 8	"бизнес"	изолированные комнаты	3/7 (промежуточный)	2	н/д	93,50	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 9	"бизнес"	изолированные комнаты	3/7 (промежуточный)	2	65,10	70,20	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 10	"бизнес"	изолированные комнаты	3/7 (промежуточный)	2	64,90	69,80	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 11	"бизнес"	изолированные комнаты	3/7 (промежуточный)	2	64,50	70,00	н/д	каркасно-монолитный	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Квартиры площадью до 65 кв. м с учетом лоджий и балконов				
Все объекты анализа с 1 по 13	н/д	н/д	н/д	н/д
Квартиры площадью от 65 до 100 кв. м с учетом лоджий и балконов				
Все объекты анализа с 1 по 11	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Квартиры площадью до 65 кв. м с учетом лоджий и балконов	
Все объекты анализа с 1 по 13	отсутствует
Квартиры площадью от 65 до 100 кв. м с учетом лоджий и балконов	
Все объекты анализа с 1 по 11	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	Видовые характеристики
Квартиры площадью до 65 кв. м с учетом лоджий и балконов		
Все объекты анализа с 1 по 13	отсутствует	типовые
Квартиры площадью от 65 до 100 кв. м с учетом лоджий и балконов		
Все объекты анализа с 1 по 11	отсутствует	типовые

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
Квартиры площадью до 65 кв. м с учетом лоджий и балконов		
Объект анализа 1	4 478 650	86 628
Объект анализа 2	3 831 950	88 703
Объект анализа 3	3 832 290	86 900
Объект анализа 4	3 809 424	86 578
Объект анализа 5	3 630 000	82 500
Объект анализа 6	3 828 572	85 842
Объект анализа 7	3 681 800	82 000

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
Объект анализа 8	5 413 650	93 500
Объект анализа 9	4 057 900	92 225
Объект анализа 10	4 136 000	94 000
Объект анализа 11	4 145 400	94 214
Объект анализа 12	3 189 300	72 484
Объект анализа 13	3 845 400	87 395
	мин	72 484
	макс	94 214
	среднее	87 151
	медиана	86 900
	стандартное отклонение	5 993
Квартиры площадью от 65 до 100 кв. м с учетом лоджий и балконов		
Объект анализа 1	5 877 726	83 728
Объект анализа 2	5 836 444	83 617
Объект анализа 3	5 725 500	82 500
Объект анализа 4	5 460 000	78 000
Объект анализа 5	5 490 500	79 000
Объект анализа 6	6 378 440	93 116
Объект анализа 7	6 816 194	84 884
Объект анализа 8	8 134 500	87 000
Объект анализа 9	5 877 726	83 728
Объект анализа 10	5 836 444	83 617
Объект анализа 11	5 460 000	78 000
	мин	78 000
	макс	93 116
	среднее	83 381
	медиана	83 617
	стандартное отклонение	4 340

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

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 21 показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале:

- от 72 484 руб./кв. м до 94 214 руб./кв. м – для квартир площадью до 65 кв. м;
- от 78 000 руб./кв. м до 93 116 руб./кв. м – для квартир площадью от 65 до 100 кв. м.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В результате проведенного ранее анализа установлено, что в период предшествующий дате оценки отмечается снижение цен на жилую недвижимость в г. Ханты-Мансийск.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующую качественную оценку соотношения спроса и предложения - на рынке жилой недвижимости г. Ханты-Мансийск. объем предложения превышает объем спроса (фиксируется снижение цен).

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. 22).

Таблица 22.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью

соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n — число факторов, включаемых в модель;

k — число свободных членов в уравнении.

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору необходима
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору необходима
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору необходима
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	26.02.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору необходима
Вид использования	квартиры	квартиры	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Местоположение:					
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова- ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (строительный адрес); ул. Островского д. 21; д. 23	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 8	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Физические характеристики:					
класс качества дома	«бизнес»	«бизнес»	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
тип (планировка)	свободная планировка	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
этаж расположения	промежуточные	промежуточные	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору необходима
количество комнат	свободная планировка	1 комн. квартиры площадью до 65 кв. м; 2 комн. квартиры площадью от 65 до 100 кв. м	Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей площади с учетом лоджий и балконов	Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей площади с учетом лоджий и балконов	Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	от 44,95 до 104,7 (три группы площадей «до 65 кв.м»; «от 65 до 100 кв.м»; «от 100 до 200 кв.м»)	от 39,8 до 74,0 (две группы площадей «до 65 кв.м»; «от 65 до 100 кв.м»)	Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей площади с учетом лоджий и балконов	Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей площади с учетом лоджий и балконов	Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	от 49,65 до 109,3 (три группы площадей «до 65 кв.м»; «от 65 до 100 кв.м»; «от 100 до 200 кв.м»)	от 43,2 до 93,5 (две группы площадей «до 65 кв.м»; «от 65 до 100 кв.м»)	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
высота, м	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется

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

Источник: 1. Анализ Оценка.

Данные представленные в табл. 23 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав (различия в степени готовности домов);
- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- общая площадь с балконами и лоджиями.

При этом исследование влияние ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа может быть осуществлена по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- общая площадь (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны: для квартир площадью до 65 кв. м - 13 ofert; для квартир площадью от 65 до 100 кв. м - 11 ofert. Рассчитанный коэффициент корреляции между данным фактором и удельной ценой объектов анализа составляет: для квартир площадью до 65 кв. м (минус) 0,25; для квартир площадью от 65 до 100 кв. м (минус) 0,27, что свидетельствует о достаточно слабой степени влияния данного фактора на стоимость объектов анализа, для использования аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

Таким образом, при проведении настоящей оценки использование аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) признано не целесообразным.

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 25.

Таблица 25.

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. 26.

Таблица 26.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

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

Источник: 1. www.rusvs.ru

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

Таблица 27.

Значения величины поправки на уторговывание 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 уторговывание для активного рынка недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

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.

Значения величины поправки на уторговывание для не активного рынка недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторговывание для не активного рынка недвижимости

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

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

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. 30.

Таблица 30.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам области

Наименование ценовой зоны в пределах области		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Областной центр	ЦЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестностях областного центра	ЦЗ № 2	0,77	0,76	0,78
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ЦЗ № 3	0,70	0,69	0,72

Наименование ценовой зоны в пределах области		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ЦЗ № 4	0,57	0,55	0,58
Прочие населенные пункты	ЦЗ № 5	0,45	0,43	0,48

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

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам города представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам города

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

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилых объектов) представлены в табл. 32 - 33.

Таблица 32.

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

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

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

Таблица 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	0,9	0,92	0,87
Промежуточный этаж	Тип 2	1,00	1,00	1,00
Последний этаж (дом с лифтом)	Тип 3	0,98	0,99	0,97
Последний этаж (дом без лифта)	Тип 4	0,88	0,9	0,85

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

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

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

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

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

По итогам анализа рынка недвижимости города Ханты-Мансийск на 04.09.2015 года город демонстрирует отрицательную динамику цен на жилую недвижимость в области.

За последние четыре недели, данные за которые опубликованы, выявлено незначительное понижение средней стоимости за 1 кв. м. жилой недвижимости в регионе. Так стоимость 1 кв. метра в 1-комнатной квартире составляет 73 495 руб., в 2-х комнатной квартире 67 034 руб., в 3-х комнатной квартире 68 050 руб. При этом индекс составляет 693.95, что на 0.437% меньше чем за предыдущий аналитический период.

За анализируемый период наблюдается колебание цен в регионе, поскольку за последние 4 недели наблюдается разнонаправленная динамика цен предложений.

Соотношение индекса субъекта РФ Ханты-Мансийск и индекса Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра показывает, что снижение темпов роста рынка жилой недвижимости города на 0.9% ниже областных.

2. Спрос и предложение.

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

3. Объем продаж, емкость рынка.

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

4. Мотивации покупателей и продавцов.

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

5. Ликвидность рынка.

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

6. Колебания цен на рынке.

Проведенные расчеты по данным указанным в табл. 11 показывают, что колебания цен на рынке жилой недвижимости г. Ханты-Мансийск составляют:

- 1,42% для однокомнатных квартир;
- 2,02% для двухкомнатных квартир;
- 1,59% для трёхкомнатных квартир.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

В соответствии с Договором № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г. объекты долевого строительства представляют собой квартиры.

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

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

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование – это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

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

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

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

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

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

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав

арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует

рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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

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

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлен в табл. 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	
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания –	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, для оценки стоимости объектов оценки целесообразно использовать только сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются качественные методы оценки и метод корректировок.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1. Общие положения

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

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

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

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

6.1.2. Расчет стоимости объектов оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор объектов-аналогов.

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

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

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Удельная цена, руб./кв. м	Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м	Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки, %
Квартиры площадью до 65 кв. м с учетом лоджий и балконов				
Объект-аналог 1	Объект анализа 3	86 900,0	86 900,0	0,00%
Объект-аналог 2	Объект анализа 1	86 628,0	86 900,0	0,31%
Объект-аналог 3	Объект анализа 4	86 578,0	86 900,0	0,37%
Объект-аналог 4	Объект анализа 13	87 395,0	86 900,0	0,57%
Объект-аналог 5	Объект анализа 6	85 842,0	86 900,0	1,22%
Не использовался	Объект анализа 2	88 703,0	86 900,0	2,07%
Не использовался	Объект анализа 5	82 500,0	86 900,0	5,06%
Не использовался	Объект анализа 7	82 000,0	86 900,0	5,64%
Не использовался	Объект анализа 9	92 225,0	86 900,0	6,13%
Не использовался	Объект анализа 8	93 500,0	86 900,0	7,59%
Не использовался	Объект анализа 10	94 000,0	86 900,0	8,17%
Не использовался	Объект анализа 11	94 214,0	86 900,0	8,42%
Не использовался	Объект анализа 12	72 484,0	86 900,0	16,59%
Квартиры площадью от 65 до 100 кв. м с учетом лоджий и балконов				
Объект-аналог 1	Объект анализа 2	83 617,0	83 617,0	0,00%
Объект-аналог 2	Объект анализа 10	83 617,0	83 617,0	0,00%
Объект-аналог 3	Объект анализа 1	83 728,0	83 617,0	0,13%
Объект-аналог 4	Объект анализа 9	83 728,0	83 617,0	0,13%
Объект-аналог 5	Объект анализа 3	82 500,0	83 617,0	1,34%
Не использовался	Объект анализа 7	84 884,0	83 617,0	1,52%
Не использовался	Объект анализа 8	87 000,0	83 617,0	4,05%
Не использовался	Объект анализа 5	79 000,0	83 617,0	5,52%
Не использовался	Объект анализа 4	78 000,0	83 617,0	6,72%
Не использовался	Объект анализа 11	78 000,0	83 617,0	6,72%
Не использовался	Объект анализа 6	93 116,0	83 617,0	11,36%

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения.

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

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

S - площадь объекта, кв. м.

В качестве единицы сравнения был принят 1 кв. м общей площади (с учетом балконов и лоджий)

квартиры. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

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

Определение элементов сравнения.

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
 - адресный ориентир;
 - ценовая зона в пределах области;
 - типовая зона в пределах города;
8. Физические характеристики:
 - класс качества дома;
 - тип (планировка) квартиры;
 - этаж расположения квартиры;
 - количество комнат;
 - общая площадь без учета балконов и лоджий, кв. м;
 - общая площадь с учетом балконов и лоджий, кв. м;
 - высота помещений, м;
 - техническое состояние.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом.
12. Видовые характеристики.

Сравнение объектов недвижимости, в отношении которых определяется стоимость имущественных прав и объектов-аналогов представлено в табл. 38.

Таблица 38.

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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 5 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	26.02.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	2	2	2	2	2	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	102,85	64,9	64,9	65,1	65,1	64,6	Исследование фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	105,85	69,8	69,8	70,2	70,2	69,4	Объекты принадлежат к разным группам, вводится поправка на площадь
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 6 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	26.02.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
количество комнат	свободная планировка	2	2	2	2	2	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	66,6	64,9	64,9	65,1	65,1	64,6	Исследование фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	71	69,8	69,8	70,2	70,2	69,4	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 7 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	26.02.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	1	1	1	1	1	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	53,3	40,6	44,9	40,5	0	40,8	Исследование фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,3	44,1	51,7	44	44	44,6	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 8 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	26.02.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	2	2	2	2	2	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	104,7	64,9	64,9	65,1	65,1	64,6	Исследование фактора масштаба производилось на основе общей

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	109,3	69,8	69,8	70,2	70,2	69,4	Объекты принадлежат к разным группам, вводится поправка на площадь
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 29 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	26.02.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	2	2	2	2	2	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	70,1	64,9	64,9	65,1	65,1	64,6	Исследование фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	75,3	69,8	69,8	70,2	70,2	69,4	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 30 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
---	---------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	26.02.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	1	1	1	1	1	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	49,4	40,6	44,9	40,5	0	40,8	Исследование фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	54,1	44,1	51,7	44	44	44,6	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась

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

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 31 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	26.02.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип (планировка)	свободная планировка	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	1	1	1	1	1	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	49,4	40,6	44,9	40,5	0	40,8	Исследование фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	54,1	44,1	51,7	44	44	44,6	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 32 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	26.02.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко, д. 8. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	2	2	2	2	2	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	70,1	64,9	64,9	65,1	65,1	64,6	Исследование фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	75,3	69,8	69,8	70,2	70,2	69,4	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 71 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	26.02.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
количество комнат	свободная планировка	2	2	2	2	2	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	71	64,9	64,9	65,1	65,1	64,6	Исследование фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	75,9	69,8	69,8	70,2	70,2	69,4	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 72 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	26.02.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	1	1	1	1	1	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	45,05	40,6	44,9	40,5	0	40,8	Исследование фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	49,75	44,1	51,7	44	44	44,6	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 73 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	26.02.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	1	1	1	1	1	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	44,95	40,6	44,9	40,5	0	40,8	Исследование фактора масштаба производилось на основе общей

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	49,65	44,1	51,7	44	44	44,6	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 74 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	26.02.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	2	2	2	2	2	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта Исследование фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	74,9	64,9	64,9	65,1	65,1	64,6	
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	80,1	69,8	69,8	70,2	70,2	69,4	
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 33 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
---	---------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	26.02.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	2	2	2	2	2	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	70,1	64,9	64,9	65,1	65,1	64,6	Исследование фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	75,3	69,8	69,8	70,2	70,2	69,4	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась

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

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 34 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	26.02.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип (планировка)	свободная планировка	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	1	1	1	1	1	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	49,4	40,6	44,9	40,5	0	40,8	Исследование фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	54,1	44,1	51,7	44	44	44,6	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 35 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	26.02.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	1	1	1	1	1	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	49,4	40,6	44,9	40,5	0	40,8	Исследование фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	54,1	44,1	51,7	44	44	44,6	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 36 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	26.02.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
количество комнат	свободная планировка	2	2	2	2	2	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	70,1	64,9	64,9	65,1	65,1	64,6	Исследование фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	75,3	69,8	69,8	70,2	70,2	69,4	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 75 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	26.02.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	2	2	2	2	2	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	71	64,9	64,9	65,1	65,1	64,6	Исследование фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	75,9	69,8	69,8	70,2	70,2	69,4	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 76 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	26.02.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	1	1	1	1	1	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	45,05	40,6	44,9	40,5	0	40,8	Исследование фактора масштаба производилось на основе общей

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	49,75	44,1	51,7	44	44	44,6	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 77 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	26.02.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	1	1	1	1	1	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	44,95	40,6	44,9	40,5	0	40,8	Исследование фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	49,65	44,1	51,7	44	44	44,6	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 78 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
---	---------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	26.02.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	2	2	2	2	2	Отличия существенные, проводился анализ на основе влияния общей площади на стоимость объекта
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	74,9	64,9	64,9	65,1	65,1	64,6	Исследование фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	80,1	69,8	69,8	70,2	70,2	69,4	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 38 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

- поправку на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.;
- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части общей площади).

Описание проведенных корректировок (поправок).

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

Как было установлено ранее срок сдачи объекта оценки 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 - прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство (прибыль девелопера), % годовых;

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

T_o - срок от даты оценки до сдачи объекта оценки;

Дата оценки 26.02.2016 г., объекты-аналоги сданы (расчетная дата 26.02.2016 года), соответственно срок от даты оценки составляет 0 дней.

Дата оценки 26.02.2016 г., срок сдачи объектов оценки 31.03.2018 года, соответственно срок от даты оценки составляет 764 дня.

Значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство (прибыль девелопера) i определялось на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка доходного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительстве для активного рынка недвижимости представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительстве для активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Активный рынок	
	Расширенный интервал	Среднее значение
Квартиры (многоквартирные жилые дома)	14%	35%
		26%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка доходного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Для расчетов было принято минимальное значение расширенного интервала для активного рынка недвижимости, которое составляет 14%.

При указанных выше исходных данных поправка на срок сдачи составит:

$$П_{cc} = ((1 + 0,014)^{\frac{0-764}{365}} - 1) * 100\% = -23,96\%$$

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

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

Значение данной поправки определялось на основании данных, представленных 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. 40.

Таблица 40.

Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости

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

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

При проведении настоящей оценки поправка на уторгование принята равной значению 3,0% (среднее значение для активного рынка).

Поправка на физические характеристики (в части общей площади)

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с объектами недвижимости. Значения величин поправок на площадь для жилых объектов представлены в табл. 41.

Таблица 41.

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

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

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

Среди квартир, права на которые оцениваются, присутствуют квартиры площадью (с учетом балконов и лоджий) свыше 100 кв.м (диапазон площади от 100 до 200 кв.м).

Площадь объектов-аналогов (с учетом балконов и лоджий), выбранных для этих квартир, права на которые оцениваются, относится к диапазону площади от 65 до 100 кв.м.

Таким образом, необходимо ввести поправку на площадь объектов. Исходя из данных представленных в табл.41, значение данной поправки составляет (минус) 13%.

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

Таблица 42.

Результаты корректировки цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 5					
Площадь, кв. м	69,80	69,80	70,20	70,20	69,40
Цена, руб.	5 836 444	5 836 444	5 877 726	5 877 726	5 725 500
Удельная цена, руб./кв.м.	83 617	83 617	83 728	83 728	82 500
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 582	63 582	63 667	63 667	62 733

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	61 675	61 675	61 757	61 757	60 851
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-13,0	-13,0	-13,0	-13,0	-13,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 657	53 657	53 729	53 729	52 940
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 6					
Площадь, кв. м	69,80	69,80	70,20	70,20	69,40
Цена, руб.	5 836 444	5 836 444	5 877 726	5 877 726	5 725 500
Удельная цена, руб./кв.м.	83 617	83 617	83 728	83 728	82 500
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 582	63 582	63 667	63 667	62 733
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	61 675	61 675	61 757	61 757	60 851
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	61 675	61 675	61 757	61 757	60 851
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 7					
Площадь, кв. м	44,10	51,70	44,00	44,00	44,60
Цена, руб.	3 832 290	4 478 650	3 809 424	3 845 400	3 828 572
Удельная цена, руб./кв.м.	86 900	86 628	86 578	87 395	85 842
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96
Скорректированная цена, руб./кв.м.	66 079	65 872	65 834	66 455	65 274
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 097	63 896	63 859	64 461	63 316
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 097	63 896	63 859	64 461	63 316
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 8					
Площадь, кв. м	69,80	69,80	70,20	70,20	69,40
Цена, руб.	5 836 444	5 836 444	5 877 726	5 877 726	5 725 500
Удельная цена, руб./кв.м.	83 617	83 617	83 728	83 728	82 500
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 582	63 582	63 667	63 667	62 733
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	61 675	61 675	61 757	61 757	60 851
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-13,0	-13,0	-13,0	-13,0	-13,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 657	53 657	53 729	53 729	52 940
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 29					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	69,80	69,80	70,20	70,20	69,40
Цена, руб.	5 836 444	5 836 444	5 877 726	5 877 726	5 725 500
Удельная цена, руб./кв.м.	83 617	83 617	83 728	83 728	82 500
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 582	63 582	63 667	63 667	62 733
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	61 675	61 675	61 757	61 757	60 851
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	61 675	61 675	61 757	61 757	60 851
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 30					
Площадь, кв. м	44,10	51,70	44,00	44,00	44,60
Цена, руб.	3 832 290	4 478 650	3 809 424	3 845 400	3 828 572
Удельная цена, руб./кв.м.	86 900	86 628	86 578	87 395	85 842
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96
Скорректированная цена, руб./кв.м.	66 079	65 872	65 834	66 455	65 274
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 097	63 896	63 859	64 461	63 316
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 097	63 896	63 859	64 461	63 316
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 31					
Площадь, кв. м	44,10	51,70	44,00	44,00	44,60
Цена, руб.	3 832 290	4 478 650	3 809 424	3 845 400	3 828 572
Удельная цена, руб./кв.м.	86 900	86 628	86 578	87 395	85 842
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96
Скорректированная цена, руб./кв.м.	66 079	65 872	65 834	66 455	65 274
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 097	63 896	63 859	64 461	63 316
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 097	63 896	63 859	64 461	63 316
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 32					
Площадь, кв. м	69,80	69,80	70,20	70,20	69,40
Цена, руб.	5 836 444	5 836 444	5 877 726	5 877 726	5 725 500
Удельная цена, руб./кв.м.	83 617	83 617	83 728	83 728	82 500
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 582	63 582	63 667	63 667	62 733

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	61 675	61 675	61 757	61 757	60 851
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	61 675	61 675	61 757	61 757	60 851
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 71					
Площадь, кв. м	69,80	69,80	70,20	70,20	69,40
Цена, руб.	5 836 444	5 836 444	5 877 726	5 877 726	5 725 500
Удельная цена, руб./кв.м.	83 617	83 617	83 728	83 728	82 500
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 582	63 582	63 667	63 667	62 733
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	61 675	61 675	61 757	61 757	60 851
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	61 675	61 675	61 757	61 757	60 851
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 72					
Площадь, кв. м	44,10	51,70	44,00	44,00	44,60
Цена, руб.	3 832 290	4 478 650	3 809 424	3 845 400	3 828 572
Удельная цена, руб./кв.м.	86 900	86 628	86 578	87 395	85 842
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96
Скорректированная цена, руб./кв.м.	66 079	65 872	65 834	66 455	65 274
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 097	63 896	63 859	64 461	63 316
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 097	63 896	63 859	64 461	63 316
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 73					
Площадь, кв. м	44,10	51,70	44,00	44,00	44,60
Цена, руб.	3 832 290	4 478 650	3 809 424	3 845 400	3 828 572
Удельная цена, руб./кв.м.	86 900	86 628	86 578	87 395	85 842
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96
Скорректированная цена, руб./кв.м.	66 079	65 872	65 834	66 455	65 274
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 097	63 896	63 859	64 461	63 316
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 097	63 896	63 859	64 461	63 316
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 74					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	69,80	69,80	70,20	70,20	69,40
Цена, руб.	5 836 444	5 836 444	5 877 726	5 877 726	5 725 500
Удельная цена, руб./кв.м.	83 617	83 617	83 728	83 728	82 500
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 582	63 582	63 667	63 667	62 733
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	61 675	61 675	61 757	61 757	60 851
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	61 675	61 675	61 757	61 757	60 851
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 33					
Площадь, кв. м	69,80	69,80	70,20	70,20	69,40
Цена, руб.	5 836 444	5 836 444	5 877 726	5 877 726	5 725 500
Удельная цена, руб./кв.м.	83 617	83 617	83 728	83 728	82 500
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 582	63 582	63 667	63 667	62 733
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	61 675	61 675	61 757	61 757	60 851
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	61 675	61 675	61 757	61 757	60 851
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 34					
Площадь, кв. м	44,10	51,70	44,00	44,00	44,60
Цена, руб.	3 832 290	4 478 650	3 809 424	3 845 400	3 828 572
Удельная цена, руб./кв.м.	86 900	86 628	86 578	87 395	85 842
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96
Скорректированная цена, руб./кв.м.	66 079	65 872	65 834	66 455	65 274
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 097	63 896	63 859	64 461	63 316
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 097	63 896	63 859	64 461	63 316
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 35					
Площадь, кв. м	44,10	51,70	44,00	44,00	44,60
Цена, руб.	3 832 290	4 478 650	3 809 424	3 845 400	3 828 572
Удельная цена, руб./кв.м.	86 900	86 628	86 578	87 395	85 842
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96
Скорректированная цена, руб./кв.м.	66 079	65 872	65 834	66 455	65 274

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на условия рынка (в части отношения даты оценки и даты оферты), %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	66 079	65 872	65 834	66 455	65 274
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 097	63 896	63 859	64 461	63 316
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 097	63 896	63 859	64 461	63 316
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 36					
Площадь, кв. м	69,80	69,80	70,20	70,20	69,40
Цена, руб.	5 836 444	5 836 444	5 877 726	5 877 726	5 725 500
Удельная цена, руб./кв.м.	83 617	83 617	83 728	83 728	82 500
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 582	63 582	63 667	63 667	62 733
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	61 675	61 675	61 757	61 757	60 851
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	61 675	61 675	61 757	61 757	60 851
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 75					
Площадь, кв. м	69,80	69,80	70,20	70,20	69,40
Цена, руб.	5 836 444	5 836 444	5 877 726	5 877 726	5 725 500
Удельная цена, руб./кв.м.	83 617	83 617	83 728	83 728	82 500
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 582	63 582	63 667	63 667	62 733
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	61 675	61 675	61 757	61 757	60 851
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	61 675	61 675	61 757	61 757	60 851
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 76					
Площадь, кв. м	44,10	51,70	44,00	44,00	44,60
Цена, руб.	3 832 290	4 478 650	3 809 424	3 845 400	3 828 572
Удельная цена, руб./кв.м.	86 900	86 628	86 578	87 395	85 842
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96
Скорректированная цена, руб./кв.м.	66 079	65 872	65 834	66 455	65 274
Поправка на условия продажи, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	66 079	65 872	65 834	66 455	65 274
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 097	63 896	63 859	64 461	63 316
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 097	63 896	63 859	64 461	63 316
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 77					
Площадь, кв. м	44,10	51,70	44,00	44,00	44,60
Цена, руб.	3 832 290	4 478 650	3 809 424	3 845 400	3 828 572
Удельная цена, руб./кв.м.	86 900	86 628	86 578	87 395	85 842
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96
Скорректированная цена, руб./кв.м.	66 079	65 872	65 834	66 455	65 274
Поправка на условия продажи, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	66 079	65 872	65 834	66 455	65 274
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 097	63 896	63 859	64 461	63 316
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	64 097	63 896	63 859	64 461	63 316
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 78					
Площадь, кв. м	69,80	69,80	70,20	70,20	69,40
Цена, руб.	5 836 444	5 836 444	5 877 726	5 877 726	5 725 500
Удельная цена, руб./кв.м.	83 617	83 617	83 728	83 728	82 500
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96	-23,96
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 582	63 582	63 667	63 667	62 733
Поправка на условия продажи, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 582	63 582	63 667	63 667	62 733
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	61 675	61 675	61 757	61 757	60 851
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	61 675	61 675	61 757	61 757	60 851

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки.

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

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

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

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов недвижимости, права на которые оцениваются, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 43.

Таблица 43.

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

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 5					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	83 617	83 617	83 728	83 728	82 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 657	53 657	53 729	53 729	52 940
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 960	29 960	29 999	29 999	29 560
Суммарное отклонение, руб./кв. м	149 478				
Веса, %	19,99	19,99	19,98	19,98	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 6					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	83 617	83 617	83 728	83 728	82 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	61 675	61 675	61 757	61 757	60 851
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	21 942	21 942	21 971	21 971	21 649
Суммарное отклонение, руб./кв. м	109 475				
Веса, %	19,99	19,99	19,98	19,98	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	61 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 7					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	86 900	86 628	86 578	87 395	85 842
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	64 097	63 896	63 859	64 461	63 316
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	22 803	22 732	22 719	22 934	22 526
Суммарное отклонение, руб./кв. м	113 714				
Веса, %	19,99	20,00	20,01	19,96	20,05
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 8					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	83 617	83 617	83 728	83 728	82 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 657	53 657	53 729	53 729	52 940
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 960	29 960	29 999	29 999	29 560
Суммарное отклонение, руб./кв. м	149 478				
Веса, %	19,99	19,99	19,98	19,98	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 500				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 29					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	83 617	83 617	83 728	83 728	82 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	61 675	61 675	61 757	61 757	60 851
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	21 942	21 942	21 971	21 971	21 649
Суммарное отклонение, руб./кв. м	109 475				
Веса, %	19,99	19,99	19,98	19,98	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	61 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 30					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	86 900	86 628	86 578	87 395	85 842
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	64 097	63 896	63 859	64 461	63 316
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	22 803	22 732	22 719	22 934	22 526
Суммарное отклонение, руб./кв. м	113 714				
Веса, %	19,99	20,00	20,01	19,96	20,05
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 31					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	86 900	86 628	86 578	87 395	85 842
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	64 097	63 896	63 859	64 461	63 316
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	22 803	22 732	22 719	22 934	22 526
Суммарное отклонение, руб./кв. м	113 714				
Веса, %	19,99	20,00	20,01	19,96	20,05
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 32					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	83 617	83 617	83 728	83 728	82 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	61 675	61 675	61 757	61 757	60 851
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	21 942	21 942	21 971	21 971	21 649
Суммарное отклонение, руб./кв. м	109 475				
Веса, %	19,99	19,99	19,98	19,98	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	61 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 71					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	83 617	83 617	83 728	83 728	82 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	61 675	61 675	61 757	61 757	60 851
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	21 942	21 942	21 971	21 971	21 649
Суммарное отклонение, руб./кв. м	109 475				
Веса, %	19,99	19,99	19,98	19,98	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	61 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 72					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	86 900	86 628	86 578	87 395	85 842

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	64 097	63 896	63 859	64 461	63 316
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	22 803	22 732	22 719	22 934	22 526
Суммарное отклонение, руб./кв. м	113 714				
Веса, %	19,99	20,00	20,01	19,96	20,05
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 73					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	86 900	86 628	86 578	87 395	85 842
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	64 097	63 896	63 859	64 461	63 316
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	22 803	22 732	22 719	22 934	22 526
Суммарное отклонение, руб./кв. м	113 714				
Веса, %	19,99	20,00	20,01	19,96	20,05
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 74					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	83 617	83 617	83 728	83 728	82 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	61 675	61 675	61 757	61 757	60 851
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	21 942	21 942	21 971	21 971	21 649
Суммарное отклонение, руб./кв. м	109 475				
Веса, %	19,99	19,99	19,98	19,98	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	61 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 33					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	83 617	83 617	83 728	83 728	82 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	61 675	61 675	61 757	61 757	60 851
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	21 942	21 942	21 971	21 971	21 649
Суммарное отклонение, руб./кв. м	109 475				
Веса, %	19,99	19,99	19,98	19,98	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	61 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 34					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	86 900	86 628	86 578	87 395	85 842
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	64 097	63 896	63 859	64 461	63 316
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	22 803	22 732	22 719	22 934	22 526
Суммарное отклонение, руб./кв. м	113 714				
Веса, %	19,99	20,00	20,01	19,96	20,05
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 35					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	86 900	86 628	86 578	87 395	85 842
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	64 097	63 896	63 859	64 461	63 316
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	22 803	22 732	22 719	22 934	22 526

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	113 714				
Веса, %	19,99	20,00	20,01	19,96	20,05
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 36					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	83 617	83 617	83 728	83 728	82 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	61 675	61 675	61 757	61 757	60 851
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	21 942	21 942	21 971	21 971	21 649
Суммарное отклонение, руб./кв. м	109 475				
Веса, %	19,99	19,99	19,98	19,98	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	61 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 75					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	83 617	83 617	83 728	83 728	82 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	61 675	61 675	61 757	61 757	60 851
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	21 942	21 942	21 971	21 971	21 649
Суммарное отклонение, руб./кв. м	109 475				
Веса, %	19,99	19,99	19,98	19,98	20,06
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	61 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 76					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	86 900	86 628	86 578	87 395	85 842
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	64 097	63 896	63 859	64 461	63 316
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	22 803	22 732	22 719	22 934	22 526
Суммарное отклонение, руб./кв. м	113 714				
Веса, %	19,99	20,00	20,01	19,96	20,05
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 77					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	86 900	86 628	86 578	87 395	85 842
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	64 097	63 896	63 859	64 461	63 316
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	22 803	22 732	22 719	22 934	22 526
Суммарное отклонение, руб./кв. м	113 714				
Веса, %	19,99	20,00	20,01	19,96	20,05
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 78					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	83 617	83 617	83 728	83 728	82 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	61 675	61 675	61 757	61 757	60 851
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	21 942	21 942	21 971	21 971	21 649
Суммарное отклонение, руб./кв. м	109 475				
Веса, %	19,99	19,99	19,98	19,98	20,06

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	61 500				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки.

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{под.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости имущественных прав на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 44.

Таблица 44.

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

Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконами, кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Стоимость (с учетом округлений), руб.
3	5	свободная планировка	105,85	53 500	5 662 975
3	6	свободная планировка	71,00	61 500	4 366 500
3	7	свободная планировка	53,30	63 900	3 405 870
3	8	свободная планировка	109,30	53 500	5 847 550
3	29	свободная планировка	75,30	61 500	4 630 950
3	30	свободная планировка	54,10	63 900	3 456 990
3	31	свободная планировка	54,10	63 900	3 456 990
3	32	свободная планировка	75,30	61 500	4 630 950
3	71	свободная планировка	75,90	61 500	4 667 850
3	72	свободная планировка	49,75	63 900	3 179 025
3	73	свободная планировка	49,65	63 900	3 172 635
3	74	свободная планировка	80,10	61 500	4 926 150
4	33	свободная планировка	75,30	61 500	4 630 950
4	34	свободная планировка	54,10	63 900	3 456 990
4	35	свободная планировка	54,10	63 900	3 456 990
4	36	свободная планировка	75,30	61 500	4 630 950
4	75	свободная планировка	75,90	61 500	4 667 850
4	76	свободная планировка	49,75	63 900	3 179 025
4	77	свободная планировка	49,65	63 900	3 172 635
4	78	свободная планировка	80,10	61 500	4 926 150

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

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

6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

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

6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки

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

Результаты расчета справедливой стоимости имущественных прав из договора № 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, расположенном на земельных участках ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского; ул. Островского д. 21, д.23 г. Ханты-Мансийска, строящемся на земельных участках с кадастровыми номерами: 86:12:0101071:7, 86:12:0101071:2, 86:12:0101071:4, представлены в табл. 45.

Таблица 45.

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

Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконами, кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Справедливая стоимость, руб.
3	5	свободная планировка	105,85	53 500	5 662 975
3	6	свободная планировка	71,00	61 500	4 366 500
3	7	свободная планировка	53,30	63 900	3 405 870
3	8	свободная планировка	109,30	53 500	5 847 550
3	29	свободная планировка	75,30	61 500	4 630 950
3	30	свободная планировка	54,10	63 900	3 456 990
3	31	свободная планировка	54,10	63 900	3 456 990
3	32	свободная планировка	75,30	61 500	4 630 950
3	71	свободная планировка	75,90	61 500	4 667 850
3	72	свободная планировка	49,75	63 900	3 179 025
3	73	свободная планировка	49,65	63 900	3 172 635
3	74	свободная планировка	80,10	61 500	4 926 150
4	33	свободная планировка	75,30	61 500	4 630 950
4	34	свободная планировка	54,10	63 900	3 456 990
4	35	свободная планировка	54,10	63 900	3 456 990
4	36	свободная планировка	75,30	61 500	4 630 950
4	75	свободная планировка	75,90	61 500	4 667 850
4	76	свободная планировка	49,75	63 900	3 179 025
4	77	свободная планировка	49,65	63 900	3 172 635
4	78	свободная планировка	80,10	61 500	4 926 150

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой 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 с кадастровыми номерами: 86:12:0101071:7, 86:12:0101071:2, 86:12:0101071:4, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений составляет:

83 525 975

(Восемьдесят три миллиона пятьсот двадцать пять тысяч девятьсот семьдесят пять) рублей

№ п/п	Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконами, кв.м.	Итоговая величина стоимости, руб.
1	3	5	свободная планировка	105,85	5 662 975
2	3	6	свободная планировка	71,00	4 366 500
3	3	7	свободная планировка	53,30	3 405 870
4	3	8	свободная планировка	109,30	5 847 550
5	3	29	свободная планировка	75,30	4 630 950
6	3	30	свободная планировка	54,10	3 456 990
7	3	31	свободная планировка	54,10	3 456 990
8	3	32	свободная планировка	75,30	4 630 950
9	3	71	свободная планировка	75,90	4 667 850
10	3	72	свободная планировка	49,75	3 179 025
11	3	73	свободная планировка	49,65	3 172 635
12	3	74	свободная планировка	80,10	4 926 150
13	4	33	свободная планировка	75,30	4 630 950
14	4	34	свободная планировка	54,10	3 456 990
15	4	35	свободная планировка	54,10	3 456 990
16	4	36	свободная планировка	75,30	4 630 950
17	4	75	свободная планировка	75,90	4 667 850
18	4	76	свободная планировка	49,75	3 179 025
19	4	77	свободная планировка	49,65	3 172 635
20	4	78	свободная планировка	80,10	4 926 150

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

Оценщик

Е.А. Зверева

Генеральный директор



Р.С. Луценко

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

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

2. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОПИСАНИЕ КЛАССОВ КАЧЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ

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

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

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

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

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

<http://ssthm.ru/catalog/id/literturniy>

Яндекс X Jino Webmail: Написать X Литературный квартал, X

ssthm.ru/catalog/id/literturniy

СЕВЕРНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

+7 (3467) 91-41-91
Номер отдела продаж

Отправить заявку на приобретение недвижимости

Лучшие предложения

Ханты-Мансийск

ИНФОРМАЦИЯ

КВАРТИРЫ КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПАРКИНГ

Главная → Квартиры → Объекты в продаже → Ханты-Мансийск → Литературный квартал, Дом на Шевченко

Литературный квартал, Дом на Шевченко

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

Панкратенко Ольга Викторовна
Менеджер этого объекта
[Все менеджеры](#)

Виртуальный тур

Задать вопрос консультанту online

Получить карту ПРИВИЛЕГИЯ

Microsoft Excel - Прайс_Литер.квартал

ФайлПравкаВидВставкаФорматСервисДанныеОкноСправка

Введите вопрос

X12

	A	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AE
1																									
2	№ П/П	Этаж	Секция	кол.во компарт	Площадь балконов, лоджий, м2 (100%)	общая площадь, без балконов, лоджий	общая площадь с учетом балконов, м2 (100%)	Стоимость м2	Стоимость м2 без учета балкона	Утвержденная стоимость квартиры															
3	1	3	1	1	6,75	44,90	51,70	86 627,66	99 747,22	4 478 650,00			Получен 03.02.2016	Руководитель управления продаж и маркетинга Зыков Антон, 8-912-411-47-11											
4	2	5	1	3	6,3	74,00	80,30	84 884,11	92 110,73	6 816 194,25															
5	3	2	2	2	5,1	65,10	70,20	83 728,30	90 287,66	5 877 726,40															
6	4	2	2	1	3,4	39,80	43,20	88 702,55	96 280,16	3 831 950,20															
7	5	2	2	1	3,5	40,60	44,10	86 900,00	94 391,38	3 832 290,00															
8	6	5	2	1	3,5	40,50	44,00	86 577,82	94 059,85	3 809 424,10															
9	7	5	2	2	4,9	64,90	69,80	83 616,67	89 929,79	5 836 443,60															
10	8	6	2	1	3,4	40,60	44,00	82 500,00	89 408,87	3 630 000,00															
11	9	6	2	2	4,8	64,60	69,40	82 500,00	88 630,03	5 725 500,00															
12	10	2	3	2	5,5	64,50	70,00	78 000,00	84 651,16	5 460 000,00															
13	11	2	3	1	3,80	40,80	44,60	85 842,42	93 837,54	3 828 571,80															
14	12	2	3	2	5,00	64,50	69,50	79 000,00	85 124,03	5 490 500,00															
15	13	5	3	1	3,70	41,20	44,90	82 000,00	89 364,08	3 681 800,00															
16	14	3	4	2	5,40	63,10	68,50	93 115,91	101 084,62	6 378 439,80															
17																									
18																									
19																									
20																									
21																									
22																									
23																									
24																									
25																									
26																									
27																									
28																									
29																									
30																									
31																									
32																									
33																									
34																									
35																									
36																									
37																									
38																									
39																									
40																									
41																									
42																									
43																									
44																									
45																									
46																									
47																									
48																									
49																									
50																									
51																									
52																									
53																									
54																									
55																									
56																									
57																									
58																									
59																									
60																									
61																									
62																									
63																									
64																									
65																									
66																									
67																									
68																									
69																									
70																									
71																									
72																									
73																									
74																									
75																									
76																									
77																									
78																									
79																									
80																									
81																									
82																									
83																									
84																									
85																									
86																									
87																									
88																									
89																									
90																									
91																									
92																									
93																									
94																									
95																									
96																									
97																									
98																									
99																									
100																									
101																									
102																									
103																									
104																									
105																									
106																									

1 секция : 3-х к.кв., 3 этаж, S=93,5 м2, Стоимость=8 461 750 р. (стоимость м2=90 500р, можем скинуть до 87 000 за м2=8 134 500р.)
2-х к.кв., 4 этаж, S=63,3 м2, Стоимость = 5 791 950 р.(здесь тоже, думаю, можно будет скинуть до 87 за м2)
1 к.кв., 4 этаж, S=57,9 м2, Стоимость=5 413 650 р. (Стоимость без учета скидки)
2 секция: 1 к.кв., 3, 5, 6 этаж, S=44 м2, Стоимость от 4 057 900 р. - 4 500 000 р. в зависимости от этажа. (Стоимость без учета скидки)
3 секция: Две 1 к.кв. 3 этаж, S=44 м2, Стоимость 4 136 000 р и 4 145 400 р. , расположены зеркально, возможны под объединение (Стоимость без учета скидки)
4 секция: Две 1 к.кв. 3 этаж, S=44 м2, Стоимость 3 819 300 р и 3 845 400 р. , расположены зеркально, возможны под объединение (Стоимость уже с учетом скидки)
Будут вопросы, пишите, будем рады помочь!
С Уважением,
Панкратенко Ольга
Специалист отдела продаж
ООО «Северные Строительные Технологии»
Pankratenko.ov@lump.ru
тел.: 8(3467) 326-688

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ 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-АЗ 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-АЗ 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-АЗ 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-АЗ 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 Объекта 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 несут 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, производятся 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 30101810800000000651.

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 «23» 10/2014 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 санузел 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:

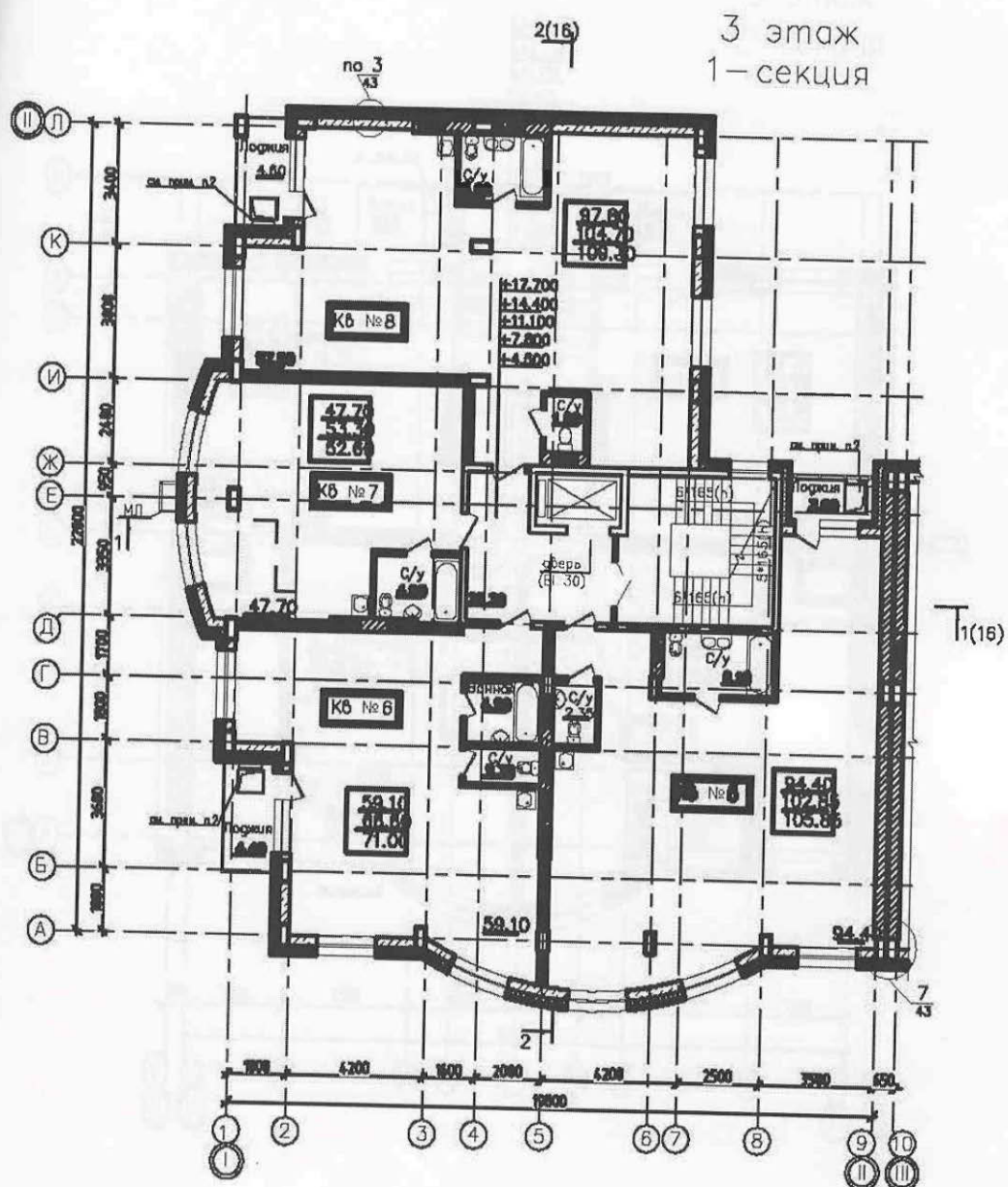


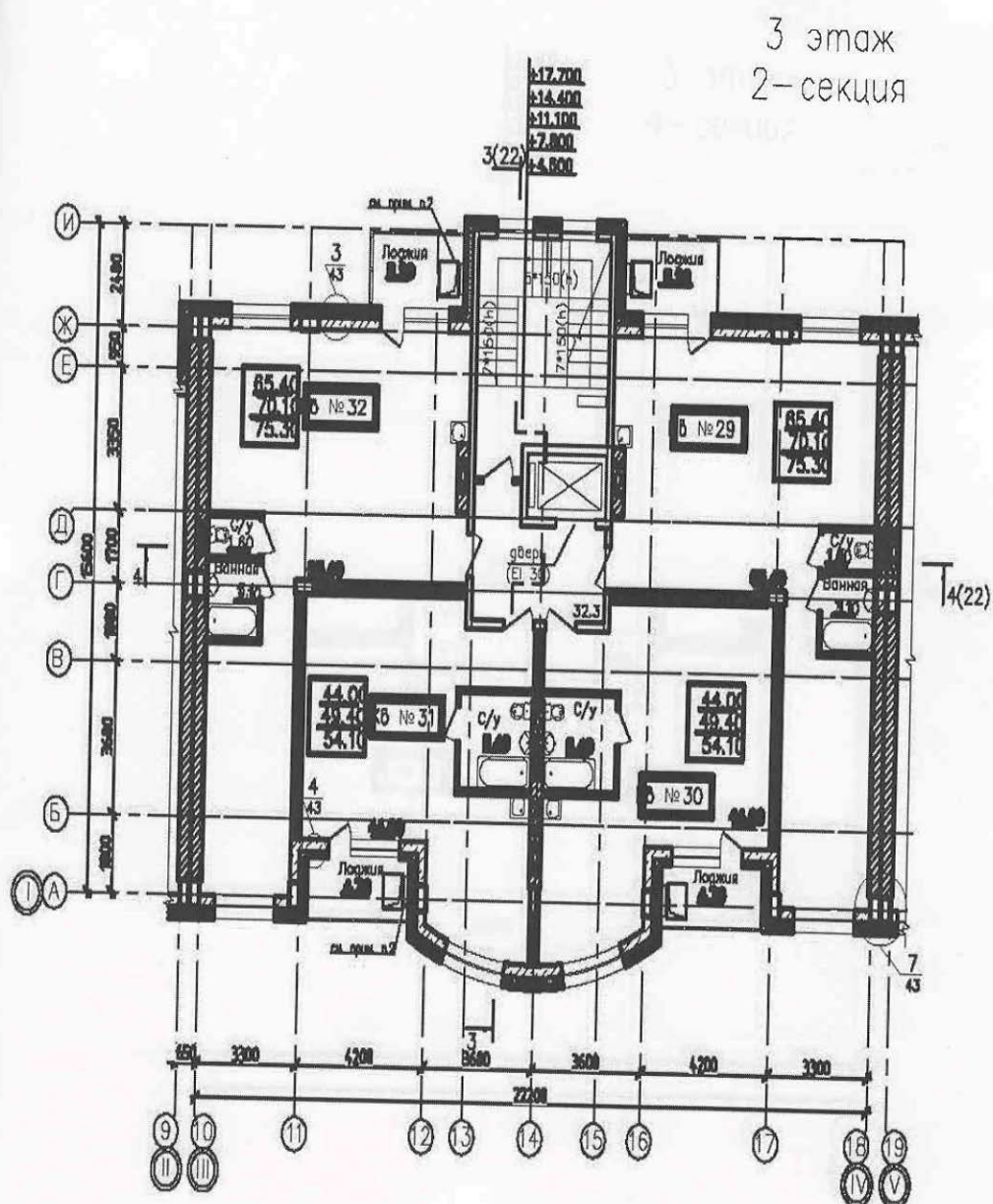
/Д.В. Сукманов/

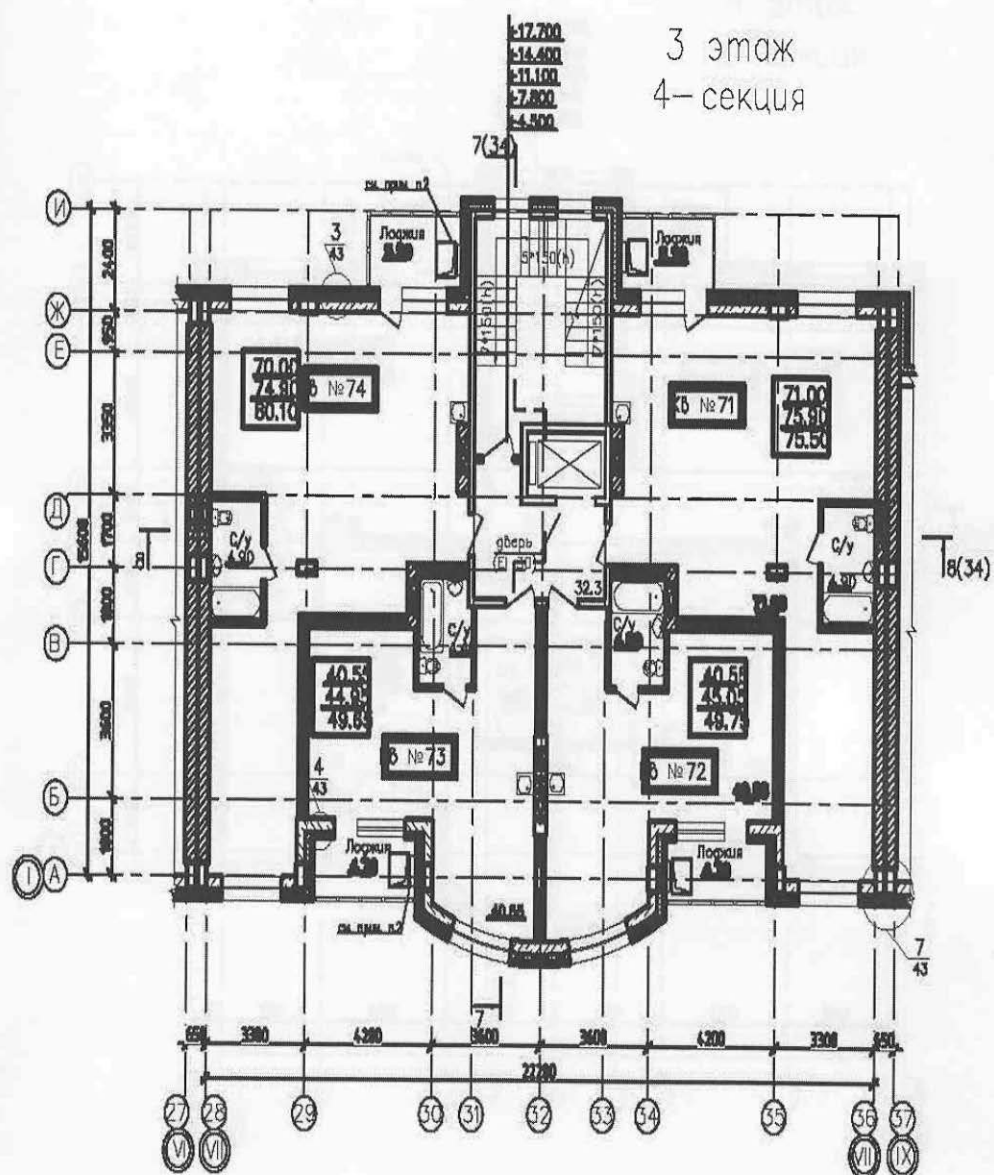
Приложение № 2
к договору № 1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «23» *сентября* 2014 г.

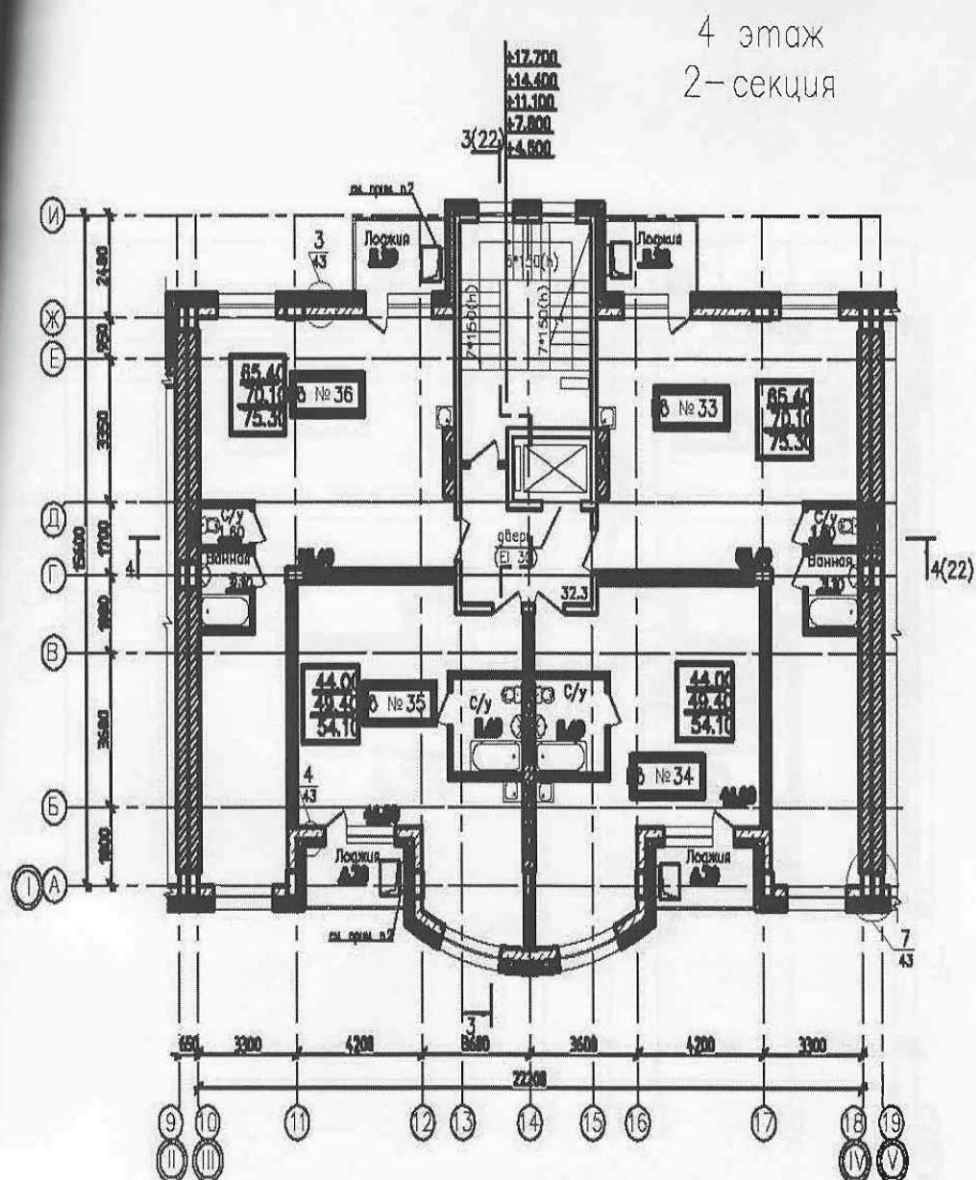
Перечень Квартир, составляющих Объект долевого строительства по Договору

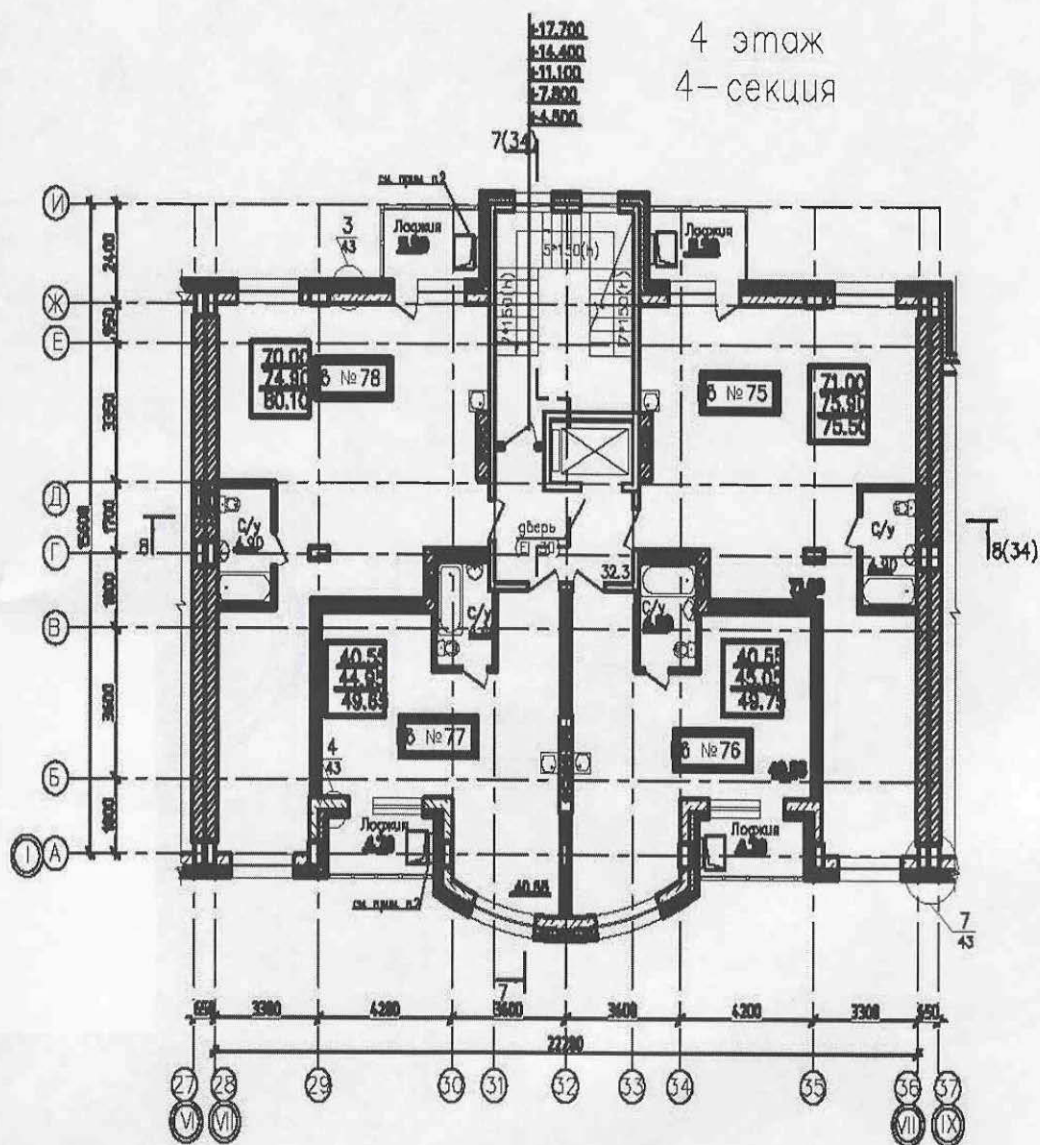
п/п	№ сек.	Этаж	№ квартиры	S общ без учета балкона, м2	S балкона	S общ с учетом балкона, м2	Стоимость м2, руб.	Стоимость квартиры, руб.
1	1	3	5	102,85	3	105,85	62120	6 575 402,00
2	1	3	6	66,6	4,4	71	62120	4 410 520,00
3	1	3	7	53,3	-	53,3	62120	3 310 996,00
4	1	3	8	104,7	4,6	109,3	62120	6 789 716,00
5	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/



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	0	
2	Платежное поручение			1	1	
3	Доверенность от 01.07. удостоверить Малютину города Москвы 01.07.2014		1	1	1	
4	Доверенность от 11.07.2014	1	1	1	1	
5	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 №1	3	0	3	0	
6	Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 27.02.2014 №50-1-14-13К-12/7068	1	0	1	0	
7	Протокол общего собрания учредителей ООО "УК Ореол" от 22.03.2010	1	1	1	1	
8	Уведомление о намерении совершить распоряжение имуществом от 28.02.2014	1	0	1	0	

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)

Бовшис 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.

ОМЕЛЬЧЕНКО А.И.

(должность, ФИО, подпись сотрудника,
выдавшего документы)

(ФИО, подпись лица, получившего документы)

10.03.2014

(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

№ ру 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 (ненужное зачеркнуть)

«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 этапа 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 13 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)

Коновалова
(подпись)

Г.А. Коновалова

(расшифровка подписи)

« 26 » *декабря* 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. Firmenname, Standort, Betriebsmodus des technischen Auftraggebers.****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 № ru86312000-112 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.ssthm.ru

Представитель ООО «Чехов Хаус»
(Нотариальная доверенность от «29» мая 2013 г.)

А.М. Носов
«09» декабря 2013 года

Общество с ограниченной ответственностью

«Чехов Хаус»

628012, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, пр. Энергетиков, д.1

Телефон/факс (3467) 32-66-05, 32-66-55

№ 12 2015 г. № 2018-9

Вход. № 151215/01
15.12.2015 г.
Директор

Кому: ООО «УК «ОРЕОЛ», Д.У. ЗПИФ
недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Адрес: 119334, г.Москва, ул.Вавилова, дом 5,
корпус 3

О переносе срока передачи объекта долевого строительства

УВЕДОМЛЕНИЕ

Настоящим письмом уведомляем Вас о том, что 19 ноября 2015 года в проектную декларацию от 09 декабря 2013 года по Объекту долевого строительства «Многokвартирный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Чехова в г. Ханты-Мансийске» были внесены изменения, размещенные в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на официальном сайте Застройщика по адресу: www.ssthm.ru, в связи с чем срок передачи объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1 от 03 марта 2014 года (далее – Договор) переносится до 30 марта 2018 года включительно.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи Объекта в эксплуатацию.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи Объекта в эксплуатацию. Для приведения Договора в соответствие с вышеуказанными изменениями к проектной декларации, просим Вас подписать дополнительное соглашение № 1 к договору №1 от 03.03.2014 года и в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты получения настоящего уведомления направить экземпляр Застройщика по адресу г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д.1

Приложения: дополнительное соглашение № 1 к договору № 1 от 03.03.2014 в 3 экземплярах.

Генеральный директор



Преловская В.В. /

КОПИЯ



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

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

15 марта 2010 г.

Настоящая выписка дана по заявлению

Фомина Николая Петровича
(Ф.И.О. заявителя или иного заинтересованного лица)

Саморегулируемая организация

**Некоммерческое партнерство по содействию
специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка»**
(полное наименование организации, юридический адрес)

г. Москва, ул. Щепкина, д. 25/20

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

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


Г.Ю. Елизарова
(подпись)

15 марта 2010 г.
(подпись)







**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
ПО СОДЕЙСТВИЮ СПЕЦИАЛИСТАМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ**

«Кадастр-оценка»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

**ЗВЕРЕВА
ЕЛЕНА АЛЕКСАНДРОВНА**

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

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

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

Президент
НП «Кадастр-оценка»



П.М. Сапожников



Дата выдачи 16 декабря 2010 г.



Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

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

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Зверева Елена Александровна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	141067, Московская обл., Королев г., ул. Комитетский лес, д. 18, корп. 1, кв. 255
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, наличным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2016 г. по «31» декабря 2016 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 24.12.2015г.

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

М.П.
«24» декабря 2015г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Зверева Елена Александровна

 (Зверева Е.А.)
«24» декабря 2015г.



Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

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

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр оценки инвестиций»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, дом № 12, пом. 019
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	40 000 (Сорок тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2016 года по «31» декабря 2016 года
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения 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 14.12.2015г.

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

(Итаев А.Л.)

М.П. 14 декабря 2015г.

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



(Луценко Р.С.)

М.П. 14 декабря 2015г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью (136)

Сто тридцать шесть страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

