Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-П/16-28

от 18 ноября 2016 года

Об оценке справедливой стоимости прав требования из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/7-1/1 на жилые помещения, общей проектной площадью 2014,77 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39

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. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствие со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.7. Основные факты и выводы	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	11
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	12
1.10. 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	23
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	23
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	24
3.1. Общие положения	24
3.2. Анализ рынка недвижимости	24
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	51
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	52
5.1. Общие положения	52
5.2. Общее описание методов оценки недвижимости	52
5.3. Выбор подходов и методов оценки	52
5.4. Согласование результатов оценки	58
5.5. Выбор подходов и методов оценки	58
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	60
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	60
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	85
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	85
6.4. Согласование результатов оценки	85
VII. ВЫВОДЫ	87
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	88
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	93
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	179

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

«18» ноября 2016 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 28 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости прав требования из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/7-1/1 на жилые помещения, общей проектной площадью 2014,77 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, в составе:

№ дома	Условный (строительный) номер объектов долевого строительства	Этаж	Общая площадь, кв.м
7	52	9	104,15
7	60	10	104,15
7	61	10	103,98
7	63	10	85,11
7	68	11	104,15
7	69	11	103,98
7	74	12	85,11
7	77	12	103,98
7	82	13	85,11
7	85	13	103,98
7	87	13	85,11
7	92	14	104,15
7	95	14	85,11
7	101	15	103,98
7	103	15	85,11
7	140	20	104,15
7	146	21	85,11
7	154	22	85,11
7	156	22	104,15
7	157	22	103,98
7	159	22	85,11
	ИТОГО		**2014,77**

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 отвечают 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 18 ноября 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.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости прав требования из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/7-1/1 на жилые помещения, общей проектной площадью 2014,77 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

109 708 407

(Сто девять миллионов семьсот восемь тысяч четыреста семь)

рублей,

в том числе:

№ дома	Условный (строительный) номер объектов долевого строительства	Этаж	Общая площадь, кв.м	Итоговая величина стоимости, руб.
7	52	9	104,15	5 655 345
7	60	10	104,15	5 655 345
7	61	10	103,98	5 646 114
7	63	10	85,11	4 655 517
7	68	11	104,15	5 655 345
7	69	11	103,98	5 646 114
7	74	12	85,11	4 655 517
7	77	12	103,98	5 646 114
7	82	13	85,11	4 655 517
7	85	13	103,98	5 646 114
7	87	13	85,11	4 655 517
7	92	14	104,15	5 655 345
7	95	14	85,11	4 655 517
7	101	15	103,98	5 646 114
7	103	15	85,11	4 655 517
7	140	20	104,15	5 655 345
7	146	21	85,11	4 655 517
7	154	22	85,11	4 655 517
7	156	22	104,15	5 655 345
7	157	22	103,98	5 646 114
7	159	22	85,11	4 655 517

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

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 28 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.

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

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

- права требования из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/7-1/1 на жилые помещения, общей проектной площадью 2014,77 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, в составе:

№ дома	Условный (строительный) номер объектов долевого строительства	Этаж	Общая площадь, кв.м
7	52	9	104,15
7	60	10	104,15
7	61	10	103,98
7	63	10	85,11
7	68	11	104,15
7	69	11	103,98
7	74	12	85,11
7	77	12	103,98
7	82	13	85,11
7	85	13	103,98
7	87	13	85,11
7	92	14	104,15
7	95	14	85,11
7	101	15	103,98
7	103	15	85,11
7	140	20	104,15
7	146	21	85,11
7	154	22	85,11
7	156	22	104,15
7	157	22	103,98
7	159	22	85,11
		ИТОГО	**2014,77**

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки

Условный (строительный) номер объектов долевого строительства	Кол-во комнат	Общая площадь (без учета балконов и лоджий), кв.м	Площадь балконов (лоджий), кв.м	Общая площадь (с учетом балконов и лоджий), кв.м	Этаж расположения квартиры	Состояние отделки
52	3	100,95	3,2	104,15	9	без отделки
60	3	100,95	3,2	104,15	10	без отделки
61	3	100,78	3,2	103,98	10	без отделки
63	2	77,85	7,26	85,11	10	без отделки
68	3	100,95	3,2	104,15	11	без отделки
69	3	100,78	3,2	103,98	11	без отделки
74	2	77,85	7,26	85,11	12	без отделки
77	3	100,78	3,2	103,98	12	без отделки
82	2	77,85	7,26	85,11	13	без отделки
85	3	100,78	3,2	103,98	13	без отделки
87	2	77,85	7,26	85,11	13	без отделки

Условный (строительный) номер объектов долевого строительства	Кол-во комнат	Общая площадь (без учета балконов и лоджий), кв.м	Площадь балконов (лоджий), кв.м	Общая площадь (с учетом балконов и лоджий), кв.м	Этаж расположения квартиры	Состояние отделки
92	3	100,95	3,2	104,15	14	без отделки
95	2	77,85	7,26	85,11	14	без отделки
101	3	100,78	3,2	103,98	15	без отделки
103	2	77,85	7,26	85,11	15	без отделки
140	3	100,95	3,2	104,15	20	без отделки
146	2	77,85	7,26	85,11	21	без отделки
154	2	77,85	7,26	85,11	22	без отделки
156	3	100,95	3,2	104,15	22	без отделки
157	3	100,78	3,2	103,98	22	без отделки
159	2	77,85	7,26	85,11	22	без отделки

Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии разрешения на строительство № ru 86310000 - 83 от 31.05.2013 г.;
- копии Договора № С-39/7-1/1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28.04.2014 г.;
- копии Договора уступки права требования к договору участия в долевом строительстве № С-39/7-1/1 от 28.04.2014 г.;
- копии проектной декларации «Жилые дома (корпуса) по ГП № 6,7,8,9 от 10.07.2013 г. с изменениями;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

4. Права, учитываемые при оценке объекта 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 ***18.11.2016 г.***

10. Срок проведения оценки. Не позднее ***18.11.2016 г.***

11. Допущения, на которых должна основываться оценка.

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

- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Обоснование применяемых стандартов

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

По состоянию на дату 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» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Проектный»
Место нахождения	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
Почтовый адрес	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746237147
Дата присвоения ОГРН	30 марта 2010 года

Сведения об оценщике	
Общие сведения об оценщике	**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».
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Комитетский лес, д. 18, корп. 1, кв. 255
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	syrkina@ramb-price.ru
Страхование 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. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствие со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 28 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.
Дата составления отчета	18 ноября 2016 г.
Порядковый номер отчета	УКО-П/16-28

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Вид объектов оценки	Права требования
Реквизиты договора участия в долевом строительстве	Договор № С-39/7-1/1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28.04.2014 г.
Стороны договора участия в долевом строительстве	Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10» Участник долевого строительства – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Проектный»
Объект, возводимый застройщиком	Многоквартирный дом (далее – Дом) – 23-этажный односекционный многоквартирный жилой дом, строительный номер 7 (семь), со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39.
Объекты долевого строительства по договору	Квартиры в количестве 21 единицы общей проектной площадью 2 014,77 кв. м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, в составе:

№ дома	Условный (строительный) номер объектов долевого строительства	Этаж	Общая площадь, кв.м
7	52	9	104,15
7	60	10	104,15
7	61	10	103,98
7	63	10	85,11
7	68	11	104,15
7	69	11	103,98
7	74	12	85,11
7	77	12	103,98
7	82	13	85,11
7	85	13	103,98
7	87	13	85,11
7	92	14	104,15
7	95	14	85,11
7	101	15	103,98
7	103	15	85,11
7	140	20	104,15
7	146	21	85,11
7	154	22	85,11
7	156	22	104,15
7	157	22	103,98
7	159	22	85,11
	ИТОГО		**2014,77**

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
52	не использовался	5 655 345	не использовался	5 655 345
60	не использовался	5 655 345	не использовался	5 655 345
61	не использовался	5 646 114	не использовался	5 646 114
63	не использовался	4 655 517	не использовался	4 655 517
68	не использовался	5 655 345	не использовался	5 655 345
69	не использовался	5 646 114	не использовался	5 646 114
74	не использовался	4 655 517	не использовался	4 655 517
77	не использовался	5 646 114	не использовался	5 646 114
82	не использовался	4 655 517	не использовался	4 655 517
85	не использовался	5 646 114	не использовался	5 646 114
87	не использовался	4 655 517	не использовался	4 655 517
92	не использовался	5 655 345	не использовался	5 655 345
95	не использовался	4 655 517	не использовался	4 655 517
101	не использовался	5 646 114	не использовался	5 646 114
103	не использовался	4 655 517	не использовался	4 655 517
140	не использовался	5 655 345	не использовался	5 655 345
146	не использовался	4 655 517	не использовался	4 655 517
154	не использовался	4 655 517	не использовался	4 655 517
156	не использовался	5 655 345	не использовался	5 655 345
157	не использовался	5 646 114	не использовался	5 646 114
159	не использовался	4 655 517	не использовался	4 655 517

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика

Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
Разрешение на строительство	№ ru 86310000 - 83 от 31.05.2013 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома	№ С-39/7-1/1 от 28.04.2014 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Договор уступки права требования к договору участия в долевом строительстве № С-39/7-1/1 от 28.04.2014 г.	б/н от 21.11.2014 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Проектная декларация «Жилые дома (корпуса) по ГП № 6,7,8,9 от 10.07.2013 г.	б/н от 10.07.2013 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Изменения к Проектной декларации «Жилые дома (корпуса) по ГП № 6,7,8,9 от 10.07.2013 г.	б/н от 02.11.2016 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)

Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
Письмо ООО «Александрия 6-10»	б/н от 14.11.2016	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников[1], использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные об объектах оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

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:

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются права требования из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/7-1/1 на жилые помещения, общей проектной площадью 2 014,77 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39.

Объекты оценки планируются к приобретению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный».

Стороны договора участия в долевом строительстве:

- застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10»;
- участник долевого строительства - Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Проектный».

Объекты долевого строительства по договору – квартиры в количестве 21 единицы общей проектной площадью 2 014,77 кв. м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39. Состав объектов долевого строительства представлен в табл. 2.

Таблица 2.

Состав объектов долевого строительства

№ дома	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь, кв. м.	Общая площадь, кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м
7	52	9	3	41,69	100,95	3,2	104,15
7	60	10	3	41,69	100,95	3,2	104,15
7	61	10	3	41,69	100,78	3,2	103,98
7	63	10	2	32,45	77,85	7,26	85,11
7	68	11	3	41,69	100,95	3,2	104,15

№ дома	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь, кв. м.	Общая площадь, кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м
7	69	11	3	41,69	100,78	3,2	103,98
7	74	12	2	32,45	77,85	7,26	85,11
7	77	12	3	41,69	100,78	3,2	103,98
7	82	13	2	32,45	77,85	7,26	85,11
7	85	13	3	41,69	100,78	3,2	103,98
7	87	13	2	32,45	77,85	7,26	85,11
7	92	14	3	41,69	100,95	3,2	104,15
7	95	14	2	32,45	77,85	7,26	85,11
7	101	15	3	41,69	100,78	3,2	103,98
7	103	15	2	32,45	77,85	7,26	85,11
7	140	20	3	41,69	100,95	3,2	104,15
7	146	21	2	32,45	77,85	7,26	85,11
7	154	22	2	32,45	77,85	7,26	85,11
7	156	22	3	41,69	100,95	3,2	104,15
7	157	22	3	41,69	100,78	3,2	103,98
7	159	22	2	32,45	77,85	7,26	85,11
			Итого:				**2 014,77**

Источник: 1. Договор № С-59/7-1/1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.04.2014 г.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Срок сдачи жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, согласно последним изменениям от 02.11.2016 г. к проектной декларации, запланирован не позднее III квартала 2018 г. (30 сентября 2018 года).

Имущественные права, связанные с объектами оценки.

Объекты оценки входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный» 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, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39

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

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

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Ценовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета	ЦЗ № 3	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 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
52	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9	3	100,95	104,15	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
60	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	10	3	100,95	104,15	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
61	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	10	3	100,78	103,98	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
63	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	10	2	77,85	85,11	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
68	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	11	3	100,95	104,15	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
69	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	11	3	100,78	103,98	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
74	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	12	2	77,85	85,11	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
77	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	12	3	100,78	103,98	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
82	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	13	2	77,85	85,11	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
85	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	13	3	100,78	103,98	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
87	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	13	2	77,85	85,11	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
92	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	14	3	100,95	104,15	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
95	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	14	2	77,85	85,11	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
101	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	15	3	100,78	103,98	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
103	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	15	2	77,85	85,11	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
140	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	20	3	100,95	104,15	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
146	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	21	2	77,85	85,11	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж расположения)	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
154	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	22	2	77,85	85,11	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
156	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	22	3	100,95	104,15	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
157	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	22	3	100,78	103,98	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
159	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	22	2	77,85	85,11	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки

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

Вид строящегося жилого комплекса и площадки строительства жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлен на фото 1 - 2.

Фото 1. Вид строящегося жилого комплекса

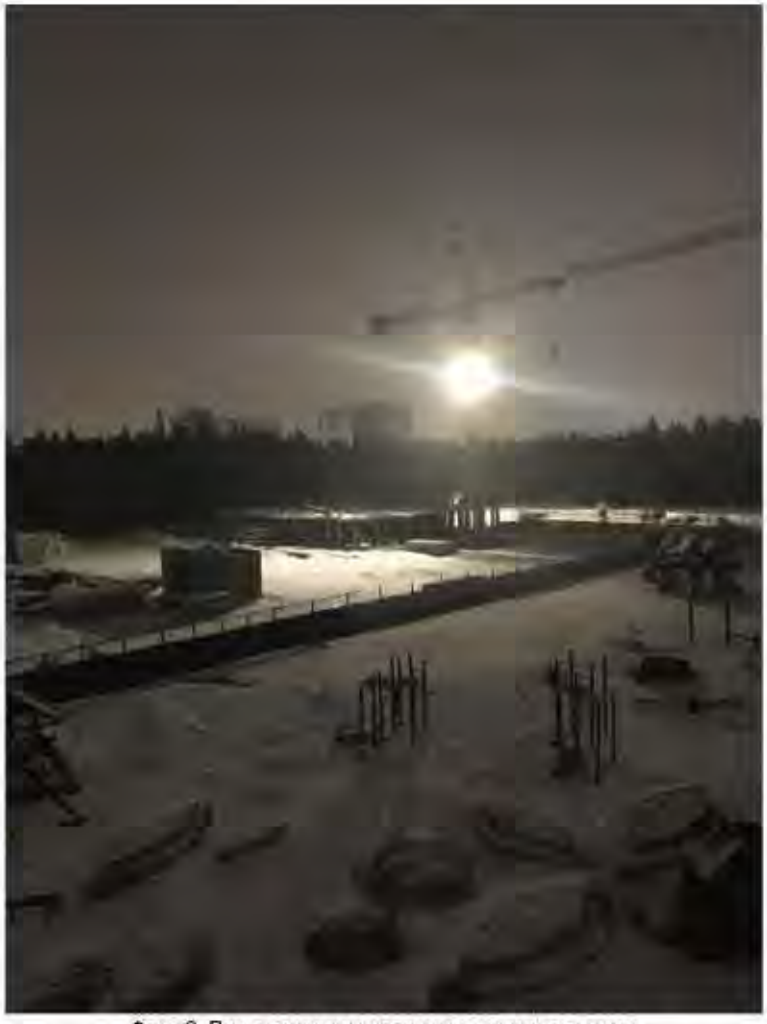


Фото 2. Вид площадки строительства жилого дома

Осмотр объектов оценки проведён по состоянию на 10 ноября 2016 г.

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

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

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 8.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

Таблица 9.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости

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 определение исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в январе - сентябре 2016 г.

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП в сентябре показал отрицательную динамику, составив -0,2 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля.

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на 0,7 %, за девять месяцев – на 0,7 % г/г.

В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства после августовского роста (0,3 % м/м) вновь вышел в область отрицательных значений (-0,2 % м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,4 % м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост (0,2 % м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий и кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования.

Индекса производства продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил -0,5 % м/м.

Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» продолжил снижение (-0,9 % м/м).

В сентябре 2016 г. безработица осталась на уровне августа – 5,2 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора – 5,5 % от рабочей силы).

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в сентябре, по предварительным данным, выросла на 0,1 % (по уточненным данным в августе сезонно очищенный рост составил 1,1 % вместо снижения на 0,7 % по предварительным данным).

После снижения на 1,1 % м/м в августе 2016 г. динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил 1,5 % м/м.

На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на 0,1 % м/м.

После двухмесячного роста по 0,2 % м/м платные услуги с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на 0,9 % м/м.

Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г).

Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г.

В сентябре инфляция составила 0,2 %, с начала года – 4,1 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %, с начала года –10,4 %).

Основные показатели развития экономики по итогам января – сентября 2016 года представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Основные показатели развития экономики по итогам января – сентябре 2016 года
(прирост в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Наименование показателя	2015		2016		
	сентябрь	январь-сентябрь	август	сентябрь	январь-сентябрь
ВВП[1]	-3,9	-3,7	0,2	-0,7	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода[2]	0,6	10,4	0,0	0,2	4,1
Промышленное производство[3]	-3,7	-3,2	0,7	-0,8	0,3
Обрабатывающие производства	-5,4	-5,2	0,1	-1,6	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	3,1	1,8	5,9[3]	1,7	3,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-8,6	-8,4	-2,0	-4,2	-4,4
Ввод в действие жилых домов	-5,3	7,9	6,5	-3,6	-5,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения[5]	-6,1[6]	-4,2[6]	-9,2	-2,8	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-11,4	-9,1	2,7[4]	2,8[5]	0,4[7]
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	32 911	33 078	35 405[4]	36 115[5]	35 750[5]
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,2	5,5	5,2	5,2	5,6
Оборот розничной торговли	-10,7	-8,9	-5,1	-3,6	-5,4
Объем платных услуг населению	-2,5[6]	-1,8[6]	1,9[4]	-1,2	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	26,3	260,4	23,3	25,0[7]	199,0[7]
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,8	142,1	18,4	17,7[7]	135,9[7]
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,7	54,4	43,7	44,2	39,7

Источник: 1. Росстат, 2. Расчеты Минэкономразвития России.
1) Оценка Минэкономразвития России.
2) Август, сентябрь – в % к предыдущему месяцу, январь-сентябрь – в % к декабрю предыдущего года.
3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".
4) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными, в связи с получением итогов за отчетный период.
5) Предварительные данные.
6) В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.
7) Оценка.

Валютный рынок

После существенного ослабления российской национальной валюты относительно основных мировых валют в январе текущего года, обусловленного снижением цен на нефть на мировом рынке, с середины февраля 2016 г. началось постепенное укрепление рубля, и волатильность его курса снижалась. Этому способствовали повышение цены на нефть на мировых товарных рынках и сохранение умеренно жесткой денежно-кредитной политики Банка России. В июне-сентябре 2016 г. рубль преимущественно продолжал укрепляться. Основной причиной этого стало ослабление ожиданий повышения ставки ФРС США до конца 2016 года. Также сказалось сезонное повышение спроса на рубли в связи с традиционной массовой выплатой дивидендов компаниями в июне. Результаты состоявшегося 23 июня 2016 г. референдума относительно членства Великобритании в ЕС оказали непродолжительное негативное влияние на конъюнктуру мировых финансовых рынков в конце июня. В июле банки, обслуживающие основных российских экспортеров, продали на внутреннем валютном рынке максимальный за 2016 г. месячный объем иностранной валюты. В августе-сентябре 2016 г. цены на нефть росли под влиянием информации о возможности нового раунда переговоров о заморозке объемов ее добычи между странами ОПЕК и другими странами-нефтепроизводителями, а в последней декаде сентября – решения стран ОПЕК о сокращении объемов добычи нефти. Волатильность курса рубля в августе и сентябре была невысокой, снизившись относительно показателей января 2016 г. более чем в два раза.

По итогам первых девяти месяцев 2016 г. официальный курс доллара США к рублю снизился на 13,1%, до 63,3960 руб. за доллар на 1 октября 2016 г., курс евро к рублю – на 10,9%, до 70,9338 руб. за евро, стоимость бивалютной корзины понизилась на 12,1%, до 66,7880 рубля.

По расчетам Минэкономразвития России, в сентябре текущего года реальное (с учетом внешней и внутренней инфляции) укрепление рубля к доллару США составило 0,2%, к евро – 0,3%, к фунту

стерлингов – 0,1%, к швейцарскому франку – 1,2%, к японской иене – 1,5%, к канадскому доллару – 1,4%, к австралийскому доллару – 1,1%.

В целом за январь-сентябрь (из расчета сентябрь 2016 года к декабрю 2015 года) реальное укрепление рубля к доллару США составило 9,7%, к евро – 8,45%, к фунту стерлингов – 27,1%, к швейцарскому франку – 9,8%, к канадскому доллару – 5,7%, к австралийскому доллару – 6,4%, ослабление к японской иене - 5,7 процента.

Денежный рынок

В январе-августе текущего года однодневные ставки по рублевым межбанковским кредитам (далее – МБК) преимущественно формировались с небольшим отрицательным спредом к ключевой ставке Банка России. Понижательное давление на ставки МБК в этот период оказывал низкий уровень рублевых ставок по операциям «валютный своп», формировавшихся под влиянием значительного объема спроса на валютную ликвидность со стороны отдельных российских банков. В то же время высокий спрос на рублевую ликвидность некоторых банков в условиях снижения лимитов на аукционах недельного репо Банка России в рублях оказывал противоположное влияние на ставки МБК. На фоне снижения структурного дефицита ликвидности в августе Банк России провел несколько депозитных аукционов, а с сентября перешел к их регулярному проведению для абсорбирования избыточной ликвидности. Это способствовало росту ставок по МБК в сентябре 2016 года. По итогам девяти месяцев 2016 г. среднее значение спреда однодневной рублевой ставки MIACR к ключевой ставке Банка России было отрицательным и составило -10 базисных пунктов.

Средний дневной оборот по однодневным операциям на рублевом сегменте денежного рынка (межбанковские кредиты, репо и «валютный своп») по итогам 9 месяцев 2016 г. составил 2,66 трлн. рублей.

Состояние банковского сектора

Совокупные активы банковского сектора за сентябрь текущего года почти не изменились (с исключением валютной переоценки – увеличились на 0,8%), за январь-сентябрь 2016 г. снизились на 4% (+0,4%) и на 01.10.2016 составили 79,7 трлн. рублей.

Количество действующих кредитных организаций за сентябрь сократилось с 659 до 649 (733 – на начало текущего года).

Ресурсная база. Объем вкладов физических лиц за сентябрь уменьшился на 0,2% (+0,5%), до 23,3 трлн. руб., а объем депозитов и средств на счетах организаций сократился на 0,8% (+0,4%), до 24,3 трлн. рублей. За январь-сентябрь объем вкладов возрос на 0,4% (+4,4%), а объем депозитов и средств на счетах организаций уменьшился на 10,1% (-4,1 процента).

Объем заимствований кредитных организаций у Банка России за сентябрь сократился на 2,1%. Удельный вес средств, привлеченных от Банка России, в банковских пассивах остался на уровне августа (3 процента).

Активные операции. Совокупный объем кредитов экономике (нефинансовым организациям и физическим лицам) в сентябре сократился на 0,9% (–0,2%); объем кредитов нефинансовым организациям уменьшился на 1,3% (–0,4%); объем кредитов физическим лицам возрос на 0,3% (0,3 процента).

За январь-сентябрь объем кредитов экономике сократился на 5% (-1,3%), объем кредитов нефинансовым организациям снизился на 6,8% (-2,0%), объем кредитов физическим лицам увеличился на 0,4% (+0,7%). Сохраняются высокие темпы прироста ипотечного жилищного кредитования (7,3% за январь-август).

Объем просроченной задолженности по корпоративному кредитному портфелю за сентябрь снизился на 98 млрд. руб., или на 4,4%, а по розничному – на 7 млрд. руб., или на 0,7%. Удельный вес просроченной задолженности в кредитах нефинансовым организациям уменьшился с 7,1% до 6,8% (6,2% по состоянию на 1 января), а в кредитах физическим лицам – с 8,6%: до 8,5% (8,1% - на начало текущего года). Остается высоким качество ипотечных жилищных кредитов: доля просроченной задолженности в этих кредитах сохранялась в течение января-августа на уровне 1,7 процента.

Портфель ценных бумаг кредитных организаций за сентябрь уменьшился на 1,2% (–0,3%). Объем вложений в долговые ценные бумаги, составляющие 82% портфеля, сократился на 1,6% (–0,5 процента).

Объем требований кредитных организаций к Банку России (по депозитам и корреспондентским счетам) за сентябрь увеличился на 24,2%, а доля этих требований в активах банковского сектора – с 2,8% до 3,4 процента.

Межбанковский рынок. Объем межбанковских кредитов (МБК), предоставленных банкам-резидентам, за сентябрь увеличился на 1,8%, а объем МБК, предоставленных банкам-нерезидентам, сократился на 8,7 процента.

Финансовый результат деятельности кредитных организаций. Кредитными организациями за январь-сентябрь текущего года получена сальдированная прибыль в размере 635,1 млрд. руб. (за

аналогичный период 2015 г. – 127 млрд. руб.). При этом прибыль в размере 877,7 млрд. руб. сгенерировали 430 кредитных организаций, из них на долю Сбербанка России пришлось 376,65 млрд. рублей. Убытки в размере 242,6 млрд. руб. получили 214 кредитных организаций.

Увеличение прибыли в значительной степени связано с сокращением темпов прироста отчислений в резервы (что в свою очередь вызвано стабилизацией качества кредитных портфелей и, как следствие, замедлением роста рисков). Резервы на возможные потери увеличились с начала года на 6,6%, или на 358 млрд. руб. (за аналогичный период 2015 г. – на 23,8%, или на 963 млрд. рублей).

Негосударственные пенсионные фонды (НПФ)

Количество негосударственных пенсионных фондов (далее – НПФ) за январь-июнь 2016 г. сократилось со 102 до 89 на 30.06.2016. При этом на 30.06.2016 количество фондов, осуществляющих деятельность по негосударственному пенсионному обеспечению (далее – НПО), составило 85, количество фондов, работающих в сегменте обязательного пенсионного страхования, составило 54.

Сокращение числа фондов привело к продолжению роста концентрации на рынке: за январь-июнь 2016 г. доля ТОП 20 НПФ по пенсионным резервам увеличилась с 95,1% до 95,9%, доля ТОП 20 НПФ по пенсионным накоплениям выросла с 93,6% до 95,5 процента.

На конец II квартала в систему гарантирования пенсионных накоплений входят 46 фондов, на долю которых приходится более 2,02 трлн. руб., или 99,9% всех накоплений НПФ.

Совокупный объем пенсионных резервов НПФ, а также пенсионных накоплений НПФ и Пенсионного фонда Российской Федерации (далее – ПФР) за январь-июнь 2016 г. увеличился на 4,1%, до 4989 млрд. руб. (6,1% ВВП).

Объем пенсионных резервов НПФ за январь-июнь 2016 г. возрос на 4,3%, до 1043,6 млрд. руб., что было обеспечено результатами размещения этих средств, а не притоком новых участников добровольной пенсионной системы. Количество клиентов фондов по НПО за рассматриваемый период сократилось на 8,5%, до 5,3 млн. человек.

Структура размещения пенсионных резервов фондов практически не изменилась. На 30.06.2016 наибольшая доля в портфеле резервов приходится на корпоративные облигации (26%), почти четверть резервов (24,4%) размещается в акции, на инвестиционные паи ПИФов и депозиты приходится 14,5% и 14,3% соответственно, на ипотечные ценные бумаги – 2,8 процента.

Объем пенсионных накоплений НПФ за январь-июнь 2016 г. увеличился на 17,3%, до 2033,6 млрд. рублей. Основной прирост пенсионных накоплений НПФ произошел за счет доходности от инвестирования этих средств. Кроме того, во II квартале в фонды поступили средства от государства по программе софинансирования пенсионных накоплений за 2015 г., доначислены накопления по переходной кампании 2015 г., а также переведены накопления в фонды, вступившие в систему гарантирования в I квартале 2016 года.

В структуре размещения пенсионных накоплений НПФ на 30.06.2016 доля корпоративных облигаций составила 49,3%, доля акций – 13%, доля денежных средств на текущих счетах – 5%, доля ипотечных ценных бумаг – 4,2%. С 13 июня 2016 г. в силу вступили новые ограничения на инвестирование накоплений. Согласно этим ограничениям, совокупная доля ипотечных сертификатов участия, акций и корпоративных облигаций, которые имеют рейтинг ниже установленного Банком России, не должна превышать 10% от портфеля пенсионных накоплений НПФ.

Количество застрахованных лиц, формирующих пенсионные накопления в НПФ, за январь-июнь 2016 года увеличилось на 13,7%, до 29,9 млн. человек.

Объем пенсионных накоплений ПФР за январь-июнь 2016 г. сократился на 7,2%, до 1911,8 млрд. рублей. В структуре портфеля пенсионных накоплений ПФР на 30.06.2016 доля корпоративных облигаций составила 37,8%, доля акций – 0,05%, доля денежных средств на текущих счетах – 8,2%, доля ипотечных ценных бумаг – 3,7 процента.

Паевые и акционерные инвестиционные фонды

В едином государственном реестре паевых инвестиционных фондов (далее – ПИФ) на 30.06.2016 был зарегистрирован 1531 фонд.

Чистый приток инвестиций в ПИФы в январе-июне 2016 г. был в 8 раз меньше притока за аналогичный период 2015 г. (6,2 млрд. руб. и 49,4 млрд. руб. соответственно). Наибольший чистый приток инвестиций в январе-июне 2016 г. (7,4 млрд. руб.) зафиксировали закрытые ПИФы. Чистый приток инвестиций в открытые ПИФы составил 2,0 млрд. рублей. По интервальным ПИФам в январе-июне 2016 г. чистый отток равнялся 3,2 млрд. рублей.

Стоимость чистых активов ПИФов (далее – СЧА ПИФов) на 30.06.2016 составила 2,4 трлн. руб. (прирост за январь-июнь 2016 г. на 0,5%), при этом в структуре СЧА ПИФов основную долю, как и ранее, занимали СЧА закрытых ПИФов – 94,4 процента.

Общая стоимость активов ПИФов на 30.06.2016 составила 2,6 трлн. руб. (3,2% ВВП).

Существенную долю в активах ПИФов составляют вложения в недвижимость (на 30.06.2016 – 47,9% агрегированного портфеля ПИФов). Данный вид активов сосредоточен в портфеле закрытых ПИФов. Значительный объем агрегированного портфеля ПИФов также занимают вложения в акции российских эмитентов: их доля в портфеле ПИФов на 30.06.2016 составила 16,3 процента.

Средневзвешенная доходность ПИФов за январь-июнь 2016 г. равнялась 0,8%, что ниже аналогичного показателя за январь-июнь 2015 г. (4%). При этом доходность открытых ПИФов составила 0,3%, интервальных ПИФов – 4%, закрытых ПИФов – 0,8 процента.

Количество действующих акционерных инвестиционных фондов (далее – АИФ) сократилось с начала года с четырех до трех (на 30.06.2016). СЧА АИФов за январь-июнь 2016 г. снизилась на 26,2%, до 4,3 млрд. рублей.

Профессиональные участники рынка ценных бумаг

Количество кредитных и некредитных организаций, имеющих лицензии профессиональных участников рынка ценных бумаг, за январь-июнь 2016 г. сократилось с 875 до 799. Количество лицензий брокеров за этот период уменьшилось на 75 единиц и составило 558, лицензий дилеров – на 75, до 576, лицензий доверительных управляющих – на 78, до 463, лицензий депозитариев – на 46, до 456. Число лицензий

регистраторов сократилось на 2, до 37 лицензий.

Совокупные активы профессиональных участников – некредитных финансовых организаций (далее – НФО) на 30.06.2016 составили 919,5 млрд. руб. (1,1% ВВП).

Наиболее значимой частью совокупных активов профессиональных участников-НФО являются краткосрочные вложения (31,1%, или 286 млрд. руб.).

Дебиторская задолженность составляет 32,1%, или 295,3 млрд. руб., денежные средства – 21% совокупных активов, или 193,4 млрд. рублей.

В структуре пассивов профессиональных участников-НФО по-прежнему преобладают краткосрочные обязательства (64,5% совокупных пассивов, или 593,0 млрд. рублей).

Собственные средства профессиональных участников-НФО за январь-июнь 2016 г. сократились с 207,4 млрд. руб. до 181,6 млрд. рублей.

Источник: 1. http://economy.gov.ru

По итогам 1 полугодия 2016 г. социально-экономическая обстановка характеризуется как кризисная – отмечается замедление падение или стабилизация практически всех основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

2. Основные итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь – июнь 2016 г.

Общая характеристика. Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) за январь-июнь 2016 года характеризуется макроэкономическими показателями, включенными в табл. 11.

Таблица 11.

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

Показатель	январь-июнь	
	2015	2016
Индекс физического объема промышленного производства	98,1	101,9
Индекс физического объема инвестиции в основной капитал	102,6	95,7
Ввод в действие жилых домов	71,6	107,0
Среднедушевые доходы населения, рублей	43857,6	43248,7*
Реальные располагаемые денежные доходы населения	97,9	90,2
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, в рублях	59365,4	61906,8*
Реальная заработная плата	91,4	97,5*
Индекс физического объема оборота розничной торговли	91,5	93,2
Индекс физического объема платных услуг населению	91,7	97,3
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года)	109,8	105,0

Показатель	январь-июнь	
	2015	2016
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению	0,45	0,53

Источник: 1 http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2016-god/569567/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-vanvar-iyun-2016-goda

Югра входит в число субъектов Российской Федерации (далее РФ), имеющих наименьший уровень зарегистрированной безработицы – 0,53 % от экономически активного населения;

среднедушевые денежные доходы населения составили 2,9 прожиточных минимума в среднем на душу населения;

Югра входит в число субъектов-лидеров Российской Федерации с наилучшими демографическими показателями (по коэффициенту рождаемости 8 место, по коэффициенту естественного прироста населения 6 место), показатели рождаемости в Югре превышают показатели смертности населения в 2,5 раза.

Строительство. Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», за январь-июнь 2016 года – 76,0 млрд. рублей или 83,0 % к соответствующему периоду 2015 года. Введено 200,0 тыс. кв. м общей площади квартир, или 107,0 % к соответствующему периоду 2015 года доля индивидуального жилищного строительства – 21,0 %.

В рейтинге регионов Российской Федерации (далее РФ) по объему предоставленных ипотечных кредитов на душу населения и количеству кредитов на тысячу человек населения автономный округ занимает среди субъектов РФ второе и первое место соответственно2.

В целях улучшения жилищных условий продолжается формирование фонда арендного жилья. Построены 3 арендных дома в гг. Нефтеюганске, Сургуте, Ханты-Мансийске общей площадью 16,6 тыс. а. м. На 1 июля 2016 года заселено 334 квартиры или на 94,3% от общего количества квартир.

В целях улучшения жилищных условий многодетных семей, исполнения Указа Президента РФ от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» за январь-июнь 2016 года для индивидуального жилищного строительства безвозмездно предоставлено 214 земельных участков многодетным семьям, что составляет 68,4 % от общего числа земель, безвозмездно переданных для индивидуального жилищного строительства.

Основной объем работ по виду деятельности «строительство» приходится на производственные объекты.

По информации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по автономному округу за январь-июнь 2016 года введены в действие производственные мощности:

- 1982 нефтяные добывающие скважины;
- линии электропередачи напряжением 35 кВ и выше – 80,7 км;
- трансформаторные понизительные подстанции напряжением 35 кВ и выше – 80 тыс. КВ. А;
- торговые предприятия на 15,4 тыс. кв. м торговой площади.

Анализ данных представленных выше показывает, что динамика объемов промышленного производства и инвестиций в регионе положительная. При этом отмечаются определенная стабилизация в потребительском секторе и секторе услуг населению. Так же отмечается сокращение ввода в эксплуатацию жилых домов. Таким образом, можно заключить, что в регионе происходит стабилизация в потребительском секторе и сокращение объема предложения на рынке жилья и сопутствующей коммерческой недвижимости. Данные обстоятельства формируют предпосылки для стабилизации цен на жилую и сопутствующую коммерческую недвижимость.

3. Анализ тенденций рынка.

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка производился на основе данных о реальных сделках, представленной на Портале Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в разделе «Мониторинг сделок и объектов» (источник https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn/!ut/p/c5/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3gTZwNPL8tgY5MwIwM3A88AIwvv4FAPI3cjY6B8pFm8p7tXgIe3u6GBhUuggYGnc5CZkYWjo4GBiTlJut0DfQyAuI2CDQMczQ0MAgwI6A4HuRa_7Sjy6OYbEZA3gMgb4ACOBvp-Hvm5qfoFuaERBpmeugBSzA_A/dl3/d3/L2dJQSEvUUt3QS9ZQnZ3LzZfNEMwSUo5UzM0VjIwRjBJUDI4S1NVSDJHMjM!/).

[2] По информации Центробанка РФ и Росстата за январь-июнь 2016 года

В качестве анализируемого рассматривался период с 01.10.2016 г. по 18.11.2016 г. В качестве района выбора анализируемых объектов рассматривался район улиц Крылова и Семёна Билецкого (г. Сургут). Анализировались зарегистрированные в указанный период сделки по купле-продаже квартир. Данные о сделках представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Данные о сделках

Номер объекта	Площадь, кв.м.	Дата сделки	Дата регистрации/ предложения	Цена сделки/ предложения, руб.	Удельная цена сделки/ предложения, руб./кв.м.	Улица
3038616022	78,00	09.2016	10.2016	3 300 000	42 307,69	Крылова
2268720022	67,20	09.2016	10.2016	3 070 000	45 684,52	Крылова
162439022	27,20	10.2016	10.2016	1 600 000	58 823,53	Крылова
2268720022	67,20	09.2016	10.2016	3 070 000	45 684,52	Крылова
2158362022	29,10	10.2016	10.2016	1 998 000	68 659,79	Крылова
2250932022	24,00	10.2016	10.2016	1 870 000	77 916,67	Крылова
2164644022	36,50	07.2016	10.2016	1 791 791	49 090,16	Крылова
3291857022	43,80	09.2016	10.2016	2 028 100	46 303,65	Семена Билецкого
4128557022	43,80	10.2016	10.2016	1 984 640	45 311,42	Семена Билецкого
4096961022	43,80	10.2016	10.2016	2 500 000	57 077,63	Семена Билецкого
3293100022	43,80	09.2016	10.2016	2 321 538	53 003,15	Семена Билецкого
3293769022	43,80	10.2016	10.2016	2 560 000	58 447,49	Семена Билецкого
3290693022	67,70	09.2016	10.2016	2 777 000	41 019,20	Семена Билецкого
4093778022	43,80	10.2016	10.2016	2 185 894	49 906,26	Семена Билецкого
4096450022	43,20	09.2016	10.2016	2 335 640	54 065,74	Семена Билецкого
3290771022	43,60	09.2016	10.2016	2 400 000	55 045,87	Семена Билецкого
3290784022	67,70	09.2016	10.2016	1 861 240	54 984,94	Семена Билецкого
4114825022	23,80	10.2016	10.2016	1 360 000	57 142,86	Семена Билецкого

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

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

Тенденции на рынке недвижимости региона, в целом, соответствуют общим тенденциям в экономике. В перспективе отрицательные тенденции рынка жилой недвижимости региона могут усилится 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 завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено в табл. 13.

Таблица 13.

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. 13 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. 14.

Таблица 14.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя		Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование		квартиры
Характеристики местоположения	Ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3
	Типовая зона в пределах города	ТЗ № 3
	Адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр. 39
Физические характеристики	Характеристика класса качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"
	Характеристика типа (планировки) квартиры	изолированные комнаты
	Характеристика расположения (этаж расположения)	промежуточные этажи
	Количество комнат	2, 3 комнатные квартиры
	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	не локализовалась
	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	не локализовалась
	Высота помещений, м	не локализовалась
	Материал стен, м	газобетонные блоки, вентилируемый фасад
	Состояние отделки	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. 14 условиями локализации. В качестве источника информации использовался информационный сайт:

- http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/.

На указанном выше ресурсе актуальны 85 оферт, которые могут рассматриваться как объекты

анализа.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 15 – табл. 22.

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

Таблица 15.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 57	квартира
Трёхкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 28	квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 57	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, строительный номер дома 9
Трёхкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 28	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, строительный номер дома 9

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Ценовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
Двухкомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 57	ЦЗ № 3	ТЗ № 3
Трёхкомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 28	ЦЗ № 3	ТЗ № 3

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

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
Двухкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	22/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 2	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	22/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 3	сочетание признаков	изолированные комнаты	22/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки,	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
	"эконом" и "комфорт"							вентилируемый фасад	
Объект анализа 4	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	22/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 5	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	21/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 6	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	21/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 7	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	21/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 8	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	21/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 9	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	20/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 10	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	20/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 11	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	19/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 12	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	19/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 13	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	19/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 14	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	18/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 15	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	18/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 16	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	18/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 17	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	17/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 18	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	17/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 19	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	17/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 20	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	16/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 21	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	16/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	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 22	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	15/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 23	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	15/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 24	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	15/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 25	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	15/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 26	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	14/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 27	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	14/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 28	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	14/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 29	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	14/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 30	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	13/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 31	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	13/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 32	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	13/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 33	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	13/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 34	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	12/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 35	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	12/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 36	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	12/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 37	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	10/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 38	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	10/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 39	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	8/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 40	сочетание признаков "эконом" и	изолированные комнаты	8/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый	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
	"комфорт"							фасад	
Объект анализа 41	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	8/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 42	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 43	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 44	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 45	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 46	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	6/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 47	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	6/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 48	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	6/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 49	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	6/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 50	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 51	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 52	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 53	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 54	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/23 (промежуточный)	2	н/д	70,22	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 55	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/23 (промежуточный)	2	н/д	85,02	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 56	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/23 (промежуточный)	2	н/д	84,99	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 57	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/23 (промежуточный)	2	н/д	70,34	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
			Трехкомнатные квартиры						
Объект анализа 1	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	22/23 (промежуточный)	3	н/д	103,16	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	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 2	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	22/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 3	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	21/23 (промежуточный)	3	н/д	103,16	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 4	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	21/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 5	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	20/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 6	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	20/23 (промежуточный)	3	н/д	103,16	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 7	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	19/23 (промежуточный)	3	н/д	103,16	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 8	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	19/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 9	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	18/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 10	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	18/23 (промежуточный)	3	н/д	103,16	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 11	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	17/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 12	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	17/23 (промежуточный)	3	н/д	103,16	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 13	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	16/23 (промежуточный)	3	н/д	103,16	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 14	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	16/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 15	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	15/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 16	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	15/23 (промежуточный)	3	н/д	103,16	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 17	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	14/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 18	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	13/23 (промежуточный)	3	н/д	103,16	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 19	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	13/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 20	сочетание признаков "эконом" и	изолированные комнаты	12/23 (промежуточный)	3	н/д	103,16	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый	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
	"комфорт"							фасад	
Объект анализа 21	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	12/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 22	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	10/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 23	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 24	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/23 (промежуточный)	3	н/д	103,16	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 25	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 26	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/23 (промежуточный)	3	н/д	103,16	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 27	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/23 (промежуточный)	3	н/д	103,61	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки
Объект анализа 28	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/23 (промежуточный)	3	н/д	103,16	н/д	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
		Двухкомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 57	н/д	н/д	н/д	н/д
		Трёхкомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 28	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
	Двухкомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 57	отсутствует
	Трёхкомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 28	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	Видовые характеристики
	Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 57	отсутствует	типовые
	Трёхкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 28	отсутствует	типовые

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
	Двухкомнатные квартиры	
Объект анализа 1	5 770 821	67 900
Объект анализа 2	4 867 528	69 200
Объект анализа 3	4 985 620	71 000
Объект анализа 4	5 883 384	69 200
Объект анализа 5	5 813 316	68 400
Объект анализа 6	4 902 698	69 700
Объект анализа 7	5 034 774	71 700
Объект анализа 8	5 925 894	69 700
Объект анализа 9	4 831 136	68 800
Объект анализа 10	5 738 850	67 500
Объект анализа 11	4 747 950	67 500
Объект анализа 12	5 660 334	66 600
Объект анализа 13	4 831 136	68 800
Объект анализа 14	4 831 136	68 800
Объект анализа 15	5 738 850	67 500
Объект анализа 16	4 747 950	67 500
Объект анализа 17	4 831 136	68 800
Объект анализа 18	5 738 850	67 500
Объект анализа 19	5 660 334	66 600
Объект анализа 20	5 738 850	67 500
Объект анализа 21	4 831 136	68 800
Объект анализа 22	4 887 312	69 600
Объект анализа 23	5 781 360	68 000
Объект анализа 24	5 694 330	67 000
Объект анализа 25	4 783 120	68 000
Объект анализа 26	4 783 120	68 000
Объект анализа 27	4 887 312	69 600
Объект анализа 28	5 781 360	68 000
Объект анализа 29	5 694 330	67 000
Объект анализа 30	5 781 360	68 000
Объект анализа 31	5 694 330	67 000
Объект анализа 32	4 783 120	68 000
Объект анализа 33	4 887 312	69 600
Объект анализа 34	5 736 825	67 500
Объект анализа 35	4 936 466	70 300
Объект анализа 36	5 832 372	68 600
Объект анализа 37	4 936 466	70 300
Объект анализа 38	5 832 372	68 600
Объект анализа 39	4 936 466	70 300
Объект анализа 40	5 832 372	68 600
Объект анализа 41	5 736 825	67 500
Объект анализа 42	4 985 620	71 000
Объект анализа 43	5 883 384	69 200
Объект анализа 44	5 770 821	67 900
Объект анализа 45	4 867 528	69 200
Объект анализа 46	5 883 384	69 200
Объект анализа 47	5 770 821	67 900

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
Объект анализа 48	4 867 528	69 200
Объект анализа 49	4 985 620	71 000
Объект анализа 50	5 090 950	72 500
Объект анализа 51	5 976 906	70 300
Объект анализа 52	5 847 312	68 800
Объект анализа 53	4 944 902	70 300
Объект анализа 54	4 985 620	71 000
Объект анализа 55	5 883 384	69 200
Объект анализа 56	5 770 821	67 900
Объект анализа 57	4 867 528	69 200
	мин	66 600
	макс	72 500
	среднее	68 812
	медиана	68 800
	стандартное отклонение	1 322
	Трёхкомнатные квартиры	
Объект анализа 1	7 056 144	68 400
Объект анализа 2	7 200 895	69 500
Объект анализа 3	7 107 724	68 900
Объект анализа 4	7 263 061	70 100
Объект анализа 5	7 014 397	67 700
Объект анализа 6	6 901 404	66 900
Объект анализа 7	6 901 404	66 900
Объект анализа 8	7 014 397	67 700
Объект анализа 9	7 014 397	67 700
Объект анализа 10	6 901 404	66 900
Объект анализа 11	7 014 397	67 700
Объект анализа 12	6 901 404	66 900
Объект анализа 13	6 901 404	66 900
Объект анализа 14	7 014 397	67 700
Объект анализа 15	7 076 563	68 300
Объект анализа 16	6 952 984	67 400
Объект анализа 17	7 076 563	68 300
Объект анализа 18	6 952 984	67 400
Объект анализа 19	7 076 563	68 300
Объект анализа 20	7 004 564	67 900
Объект анализа 21	7 138 729	68 900
Объект анализа 22	7 138 729	68 900
Объект анализа 23	7 200 895	69 500
Объект анализа 24	7 056 144	68 400
Объект анализа 25	7 314 866	70 600
Объект анализа 26	7 159 304	69 400
Объект анализа 27	7 200 895	69 500
Объект анализа 28	7 056 144	68 400
	мин	66 900
	макс	70 600
	среднее	68 254
	медиана	68 300
	стандартное отклонение	1 027

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

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 22 показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале:

- от 66 600 руб./кв. м до 72 500 руб./кв. м – для двухкомнатных квартир;
- от 66 900 руб./кв. м до 70 600 руб./кв. м – для трёхкомнатных квартир.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В результате проведенного ранее анализа установлено, что в период предшествующий дате оценки 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. 23).

Таблица 23.

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.ocenochki.ru/docs/266.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):

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

где:

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

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

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.:

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

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. 24.

Таблица 24.

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 по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов	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	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	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 рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	18.11.2016 (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
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. Сургут, микрорайон 39, строительный номер дома 7*	*Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, строительный номер дома 9*	*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 № 3*	*ЦЗ № 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*
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	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*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)	*изолированные комнаты*	*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	*2, 3*	*2, 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 необходима*

общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,85; 100,78; 100,95	нет данных	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	85,11; 103,98 и 104,15 (две группы площадей «от 65 до 100 кв.м», «от 100 до 200 кв.м»)	от 70,22 до 85,02; 103,16; 103,81 (две группы площадей «от 65 до 100 кв.м», «от 100 до 200 кв.м»)	Объекты принадлежат к одним группам по площади, 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
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
материал стен	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки вентилируемый фасад	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 Оценщика

Данные представленные в табл. 24 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).

При этом исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа не может быть проведено ни по одному из элементов сравнения (ценообразующему фактору).

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. 25.

Таблица 25.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
0-я стадия	Предпроектная и проектная стадии. Проработка и утверждение ИРД и ПД.
1-я стадия	Работы по подготовке строительной площадки. Огороженная территория.
2-я стадия	Работы «нулевого» цикла. Котлованные, фундаментные работы, прокладка коммуникаций.
3-я стадия	Активное возведение надземной части объекта (выше 2-го этажа).
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы.
5-я стадия	Дом (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. 26.

Таблица 26.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

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

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

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

Таблица 27.

Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости

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

Источник: 1. www.rusvs.ru

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

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости

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

Источник: 1. www.rusvs.ru

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

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости

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

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

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

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторговывание для не активного рынка недвижимости

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

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

2.4.5. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 18, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2%	12%	10,4%	14,5%	10,5%	13,9%	10,8%	15,1%	15,2%

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 18, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.6. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2016 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по средним городам в марте 2016 г.	7,9%	11,8%	10,6%	14,2%	10,5%	13,7%	10,5%	15,2%	15,1%

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2016 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости. 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. 33.

Таблица 33.

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 ближайший 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
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. 34.

Таблица 34.

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 высокоэтажными 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. 35, 36.

Таблица 35.

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 36.

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. 37.

Таблица 37.

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. 38.

Таблица 38.

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

1. Динамика рынка.

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

2. Спрос и предложение.

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

3. Объем продаж, емкость рынка.

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

4. Мотивации покупателей и продавцов.

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

5. Ликвидность рынка.

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена 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. 12 показывают, что колебания цен на рынке жилой недвижимости г. Сургут составляют 13,5%.

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 № С-39/7-1/1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28.04.2014 г. объекты долевого строительства представляют собой квартиры в количестве 21 единицы общей проектной площадью 2 014,77 кв. м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39).

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

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

арендаторов, иные характеристики);

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

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

Доходный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

рассматривать арендные платежи;

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлен в табл. 39.

Таблица 39.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1. Общие положения

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

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

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

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

6.1.2. Расчет стоимости объектов оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор объектов-аналогов.

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

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

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект анализа	Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв. м	Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м	Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки, %
		Для двухкомнатных квартир		
Объект анализа 5	Объект-аналог 1	69 500,0	69 500,0	0,00%
Объект анализа 6	Объект-аналог 2	69 500,0	69 500,0	0,00%
Объект анализа 7	Объект-аналог 3	69 500,0	69 500,0	0,00%
Объект анализа 8	Объект-аналог 4	69 500,0	69 500,0	0,00%
Объект анализа 9	Объект-аналог 5	69 500,0	69 500,0	0,00%
		Для трёхкомнатных квартир		
Объект анализа 9	Объект-аналог 1	68 800,0	68 800,0	0,00%
Объект анализа 13	Объект-аналог 2	68 800,0	68 800,0	0,00%
Объект анализа 14	Объект-аналог 3	68 800,0	68 800,0	0,00%
Объект анализа 17	Объект-аналог 4	68 800,0	68 800,0	0,00%
Объект анализа 21	Объект-аналог 5	68 800,0	68 800,0	0,00%

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика

Определение единицы сравнения.

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{кв.} = \frac{C}{S},$$

где:

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

S - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение элементов сравнения.

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
   - адресный ориентир;
   - ценовая зона в пределах области;
   - типовая зона в пределах города;
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. 41.

Таблица 41.

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 52 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличия в сроках существования идентичных прав, вводится поправка на сроки сдачи объектов
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	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличия нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	18.11.2016 (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 цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, планировочная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, планировочная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, планировочная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, планировочная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, планировочная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, планировочная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не производилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая 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	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,95	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,15	103,16	103,61	103,61	103,61	103,16	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	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							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 60 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличия в сроках существования идентичных прав, вводится поправка на сроки сдачи объектов
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	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	18.11.2016 (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 цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не производилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	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	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,95	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,15	103,16	103,61	103,61	103,61	103,16	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	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	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
Вещовая характеристика	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 61 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличия в сроках существования идентичных прав, вводится поправка на сроки сдачи объектов
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	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	16.11.2016 (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 цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, отдельный номер дома 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, отдельный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, отдельный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, отдельный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, отдельный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, отдельный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не производилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	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	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,78	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	103,86	103,16	103,61	103,61	103,61	103,16	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	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	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
Вещовая характеристика	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 63 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличия в сроках существования идентичных прав, вводится поправка на сроки сдачи объектов
Условия финансирования	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия продажи	оплата рыночные условия, розничная продажа	оплата рыночные условия, розничная продажа	оплата рыночные условия, розничная продажа	оплата рыночные условия, розничная продажа	оплата рыночные условия, розничная продажа	оплата рыночные условия, розничная продажа	проводилась Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	18.11.2016 (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 цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 36, территориальная зона Ж.3.-38, строительный номер дома 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 36, территориальная зона Ж.3.-38, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 36, территориальная зона Ж.3.-38, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 36, территориальная зона Ж.3.-38, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 36, территориальная зона Ж.3.-38, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 36, территориальная зона Ж.3.-38, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не производилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет корректировка не проводилась
ценовая 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	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,85	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	25,11	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22	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	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	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 68 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличия в сроках существования идентичных прав, вводится поправка на сроки сдачи объектов
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	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	18.11.2016 (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 цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3 .39, строительный номер блока 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3 .39, строительный номер блока 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3 .39, строительный номер блока 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3 .39, строительный номер блока 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3 .39, строительный номер блока 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3 .39, строительный номер блока 9	Отличия не существенные, корректировка не производилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	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	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,95	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,15	103,16	103,61	103,61	103,61	103,16	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	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	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 69 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличия в сроках существования идентичных прав, вводится поправка на сроки сдачи объектов
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	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	18.11.2016 (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 цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3 .39, строительный	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3 .39, строительный	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3 .39, строительный	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3 .39, строительный	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3 .39, строительный	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3 .39, строительный	Отличия не существенные, корректировка не производилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	номер дома 7	номер дома 9	номер дома 9	номер дома 9	номер дома 9	номер дома 9	
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	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	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,78	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	103,96	103,16	103,61	103,61	103,61	103,16	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	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	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 по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличия в сроках существования идентичных прав, вводится поправка на сроки сдачи объектов
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	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	18.1.2016 (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 цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не производилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	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	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	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)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,85	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	85,11	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22	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	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	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 по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличия в сроках существования идентичных прав, вводится поправка на сроки сдачи объектов
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	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	18.11.2016 (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 цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 5	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не производилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	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	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,78	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	103,96	103,16	103,61	103,61	103,61	103,16	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	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	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 82 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличия в сроках существования идентичных прав, вводится поправка на сроки сдачи объектов
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	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	18.11.2016 (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 цене предложения)	приравнивается к оферте	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не производилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	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	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,85	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	65,11	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22	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	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	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 85 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличия в сроках существования идентичных прав, вводится поправка на сроки сдачи объектов
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	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	18.11.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	торгуется к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер блока 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер блока 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер блока 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер блока 8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер блока 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер блока 9	Отличия не существенные, корректировка не производилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая 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	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,78	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследование фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	103,98	103,16	103,61	103,61	103,61	103,16	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	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	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	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
имущества, не связанного с недвижимостью							корректировка не проводилась
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 87 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличия в сроках существования идентичных прав, вводится поправка на срок сдачи объектов
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	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	18.11.2016 (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 цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не производилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет корректировка не проводилась
ценовая 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	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,85	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	85,11	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22	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	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	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 92 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права,	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличия в сроках существования

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
ограничения (обременения) этих прав							идентичны к прав, вводится поправка на сроки сдачи объектов
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	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	18.11.2016 (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 цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3 -39, отдельный номер дома 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3 -39, отдельный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3 -39, отдельный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3 -39, отдельный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3 -39, отдельный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3 -39, отдельный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не производилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая 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	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,95	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,15	103,16	103,61	103,61	103,61	103,16	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	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	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 95 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличия в сроках существования идентичных прав, вводится поправка на сроки сдачи объектов
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	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и	18.11.2016 (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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
дат оферт)							проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З -39, строительный номер дома 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З -39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З -39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З -39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З -39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З -39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не производилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая 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	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,85	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	85,11	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22	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	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	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 ограниченной 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 101 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличия в сроках существования идентичных прав, вводится поправка на сроки сдачи объектов
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	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	18.11.2016 (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 цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не производилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	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	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,78	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	103,98	103,16	103,61	133,61	103,61	103,16	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	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	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 103 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличия в сроках существования идентичных прав, вводится поправка на сроки сдачи объектов
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	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	18.11.2016 (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 цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Отличия не существенные, корректировка не производилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	77,85	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	85,11	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22	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	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	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 140 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличия в сроках существования идентичных прав, вводится поправка на сроки сдачи объектов
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	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	18.11.2016 (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 цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, строительный номер дома 9	Отличий не существенные, корректировка не производилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая 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	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
количество комнат	3	3	3	3	3	3	проводилась Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,95	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,15	103,16	103,61	103,61	103,61	103,16	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	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	газобетонные блоки, вентилируемый фасад	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. 41 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).

Описание проведенных корректировок (поправок).

Поправка на передаваемые имущественные права (в части различия сроков сдачи домов).

Как было установлено ранее, срок сдачи объектов оценки и объектов-аналогов существенно отличаются. При проведении настоящей оценки была введена поправка на различия в степени готовности. Расчет поправки производился на основе зависимости вида:

$$П_{ст} = ((1+i)^{\frac{T_а - T_о}{365}} - 1) * 100\%,$$

где:

i - ставка доходности, %;

$T_о$ - срок даты объекта оценки;

$T_а$ - срок даты сдачи объекта-аналога.

Срок сдачи объектов оценки – 30.05.2018 г. (согласно письма Застройщика ООО «Александрия 6-10», технологический срок завершения строительства объекта – жилого дома, в котором расположены квартиры, права требования на которые оцениваются – 30.05.2018 г.).
Объекты-аналоги – сданы в эксплуатацию (для расчета принимается дата - 18.11.2016 г.).
В качестве ставки доходности принималось медианальное значение средневзвешенных процентных ставок по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях для сроков от 1 года до 3 лет, на последнюю отчетную дату, опубликованные в официальном источнике (Источник: http://www.cbr.ru).
При указанных выше исходных данных поправка на срок сдачи составит:

$$П_{ст} = ((1+0{,}1387)^{\frac{18.11.2016-30.05.2018}{365}} - 1) * 100\% = -18{,}02\%$$

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. 42.

Таблица 42.

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.

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

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 43.

Таблица 43.

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 52					
Площадь, кв. м	103,16	103,61	103,61	103,61	103,16
Цена, руб.	7 056 144	7 076 563	7 076 563	7 076 563	7 056 144
Удельная цена, руб./кв.м	68 400	68 300	68 300	68 300	68 400
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02
Скорректированная цена, руб./кв.м.	56 074	55 992	55 992	55 992	56 074
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.	54 392	54 312	54 312	54 312	54 392
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 60					
Площадь, кв. м	103,16	103,61	103,61	103,61	103,16
Цена, руб.	7 056 144	7 076 563	7 076 563	7 076 563	7 056 144
Удельная цена, руб./кв.м.	68 400	68 300	68 300	68 300	68 400
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02
Скорректированная цена, руб./кв.м.	56 074	55 992	55 992	55 992	56 074
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.	54 392	54 312	54 312	54 312	54 392
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 61					
Площадь, кв. м	103,16	103,61	103,61	103,61	103,16
Цена, руб.	7 056 144	7 076 563	7 076 563	7 076 563	7 056 144
Удельная цена, руб./кв.м.	68 400	68 300	68 300	68 300	68 400
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02
Скорректированная цена, руб./кв.м.	56 074	55 992	55 992	55 992	56 074
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.	54 392	54 312	54 312	54 312	54 392
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 63					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22
Цена, руб.	4 831 136	4 831 136	4 831 136	4 831 136	4 831 136
Удельная цена, руб./кв.м.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02
Скорректированная цена, руб./кв.м.	56 402	56 402	56 402	56 402	56 402
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.	54 710	54 710	54 710	54 710	54 710
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 68					
Площадь, кв. м	103,16	103,61	103,61	103,61	103,16
Цена, руб.	7 056 144	7 076 563	7 076 563	7 076 563	7 056 144
Удельная цена, руб./кв.м.	68 400	68 300	68 300	68 300	68 400
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02
Скорректированная цена, руб./кв.м.	56 074	55 992	55 992	55 992	56 074
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.	54 392	54 312	54 312	54 312	54 392
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 69					
Площадь, кв. м	103,16	103,61	103,61	103,61	103,16
Цена, руб.	7 056 144	7 076 563	7 076 563	7 076 563	7 056 144
Удельная цена, руб./кв.м.	68 400	68 300	68 300	68 300	68 400
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02
Скорректированная цена, руб./кв.м.	56 074	55 992	55 992	55 992	56 074
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.	54 392	54 312	54 312	54 312	54 392
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 74					
Площадь, кв. м	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22
Цена, руб.	4 831 136	4 831 136	4 831 136	4 831 136	4 831 136
Удельная цена, руб./кв.м.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02
Скорректированная цена, руб./кв.м.	56 402	56 402	56 402	56 402	56 402
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.	54 710	54 710	54 710	54 710	54 710
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 77					
Площадь, кв. м	103,16	103,61	103,61	103,61	103,16
Цена, руб.	7 056 144	7 076 563	7 076 563	7 076 563	7 056 144
Удельная цена, руб./кв.м.	68 400	68 300	68 300	68 300	68 400

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02
Скорректированная цена, руб./кв.м.	56 074	55 992	55 992	55 992	56 074
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.	54 392	54 312	54 312	54 312	54 392
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 82					
Площадь, кв. м	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22
Цена, руб.	4 831 136	4 831 136	4 831 136	4 831 136	4 831 136
Удельная цена, руб./кв.м.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02
Скорректированная цена, руб./кв.м.	56 402	56 402	56 402	56 402	56 402
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.	54 710	54 710	54 710	54 710	54 710
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 85					
Площадь, кв. м	103,16	103,61	103,61	103,61	103,16
Цена, руб.	7 056 144	7 076 563	7 076 563	7 076 563	7 056 144
Удельная цена, руб./кв.м.	68 400	68 300	68 300	68 300	68 400
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02
Скорректированная цена, руб./кв.м.	56 074	55 992	55 992	55 992	56 074
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.	54 392	54 312	54 312	54 312	54 392
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 87					
Площадь, кв. м	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22
Цена, руб.	4 831 136	4 831 136	4 831 136	4 831 136	4 831 136
Удельная цена, руб./кв.м.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02
Скорректированная цена, руб./кв.м.	56 402	56 402	56 402	56 402	56 402
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.	54 710	54 710	54 710	54 710	54 710
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 92					
Площадь, кв. м	103,16	103,61	103,61	103,61	103,16
Цена, руб.	7 056 144	7 076 563	7 076 563	7 076 563	7 056 144
Удельная цена, руб./кв.м.	68 400	68 300	68 300	68 300	68 400
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02
Скорректированная цена, руб./кв.м.	56 074	55 992	55 992	55 992	56 074
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.	54 392	54 312	54 312	54 312	54 392
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 95					
Площадь, кв. м	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22
Цена, руб.	4 831 136	4 831 136	4 831 136	4 831 136	4 831 136
Удельная цена, руб./кв.м.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02
Скорректированная цена, руб./кв.м.	56 402	56 402	56 402	56 402	56 402
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.	54 710	54 710	54 710	54 710	54 710
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 101					
Площадь, кв. м	103,16	103,61	103,61	103,61	103,16
Цена, руб.	7 056 144	7 076 563	7 076 563	7 076 563	7 056 144
Удельная цена, руб./кв.м.	68 400	68 300	68 300	68 300	68 400
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02
Скорректированная цена, руб./кв.м.	56 074	55 992	55 992	55 992	56 074
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.	54 392	54 312	54 312	54 312	54 392
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 103					
Площадь, кв. м	70,22	70,22	70,22	70,22	70,22
Цена, руб.	4 831 136	4 831 136	4 831 136	4 831 136	4 831 136
Удельная цена, руб./кв.м.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02
Скорректированная цена, руб./кв.м.	56 402	56 402	56 402	56 402	56 402
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.	54 710	54 710	54 710	54 710	54 710
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 140					
Площадь, кв. м	103,16	103,61	103,61	103,61	103,16
Цена, руб.	7 056 144	7 076 563	7 076 563	7 076 563	7 056 144
Удельная цена, руб./кв.м.	68 400	68 300	68 300	68 300	68 400
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02	-18,02
Скорректированная цена, руб./кв.м.	56 074	55 992	55 992	55 992	56 074
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.	54 392	54 312	54 312	54 312	54 392

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. 44.

Таблица 44.

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 52					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 400	68 300	68 300	68 300	68 400
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 392	54 312	54 312	54 312	54 392
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	14 008	13 988	13 988	13 988	14 008
Суммарное отклонение, руб./кв. м	69 980				
Веса	19,9957%	20,0029%	20,0029%	20,0029%	19,9957%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 60					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 400	68 300	68 300	68 300	68 400
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 392	54 312	54 312	54 312	54 392
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	14 008	13 988	13 988	13 988	14 008
Суммарное отклонение, руб./кв. м	69 980				
Веса	19,9957%	20,0029%	20,0029%	20,0029%	19,9957%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 61					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 400	68 300	68 300	68 300	68 400
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 392	54 312	54 312	54 312	54 392
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	14 008	13 988	13 988	13 988	14 008
Суммарное отклонение, руб./кв. м	69 980				
Веса	19,9957%	20,0029%	20,0029%	20,0029%	19,9957%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 63					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 710	54 710	54 710	54 710	54 710
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	14 090	14 090	14 090	14 090	14 090

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	70 450				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 68					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 400	68 300	68 300	68 300	68 400
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 392	54 312	54 312	54 312	54 392
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	14 008	13 988	13 988	13 988	14 008
Суммарное отклонение, руб./кв. м	69 980				
Веса	19,9957%	20,0029%	20,0029%	20,0029%	19,9957%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 69					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 400	68 300	68 300	68 300	68 400
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 392	54 312	54 312	54 312	54 392
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	14 008	13 988	13 988	13 988	14 008
Суммарное отклонение, руб./кв. м	69 980				
Веса	19,9957%	20,0029%	20,0029%	20,0029%	19,9957%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 74					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 710	54 710	54 710	54 710	54 710
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	14 090	14 090	14 090	14 090	14 090
Суммарное отклонение, руб./кв. м	70 450				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 77					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 400	68 300	68 300	68 300	68 400
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 392	54 312	54 312	54 312	54 392
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	14 008	13 988	13 988	13 988	14 008
Суммарное отклонение, руб./кв. м	69 980				
Веса	19,9957%	20,0029%	20,0029%	20,0029%	19,9957%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 82					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 710	54 710	54 710	54 710	54 710
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	14 090	14 090	14 090	14 090	14 090
Суммарное отклонение, руб./кв. м	70 450				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%

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	54 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 85					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 400	68 300	68 300	68 300	68 400
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 392	54 312	54 312	54 312	54 392
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	14 008	13 988	13 988	13 988	14 008
Суммарное отклонение, руб./кв. м	69 980				
Веса	19,9957%	20,0029%	20,0029%	20,0029%	19,9957%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 87					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 710	54 710	54 710	54 710	54 710
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	14 090	14 090	14 090	14 090	14 090
Суммарное отклонение, руб./кв. м	70 450				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 92					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 400	68 300	68 300	68 300	68 400
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 392	54 312	54 312	54 312	54 392
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	14 008	13 988	13 988	13 988	14 008
Суммарное отклонение, руб./кв. м	69 980				
Веса	19,9957%	20,0029%	20,0029%	20,0029%	19,9957%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 95					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 710	54 710	54 710	54 710	54 710
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	14 090	14 090	14 090	14 090	14 090
Суммарное отклонение, руб./кв. м	70 450				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 101					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 400	68 300	68 300	68 300	68 400
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 392	54 312	54 312	54 312	54 392
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	14 008	13 988	13 988	13 988	14 008
Суммарное отклонение, руб./кв. м	69 980				
Веса	19,9957%	20,0029%	20,0029%	20,0029%	19,9957%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 103					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 800	68 800	68 800	68 800	68 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 710	54 710	54 710	54 710	54 710
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	14 090	14 090	14 090	14 090	14 090
Суммарное отклонение, руб./кв. м	70 450				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 140					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 400	68 300	68 300	68 300	68 400
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 392	54 312	54 312	54 312	54 392
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	14 008	13 988	13 988	13 988	14 008
Суммарное отклонение, руб./кв. м	69 980				
Веса	19,9957%	20,0029%	20,0029%	20,0029%	19,9957%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	54 300				

Источник: 1. Расчеты Оценщика

Расчет стоимости объектов оценки.

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости имущественных прав на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 45.

Таблица 45.

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.
9	52	3	104,15	54 300	5 655 345
10	60	3	104,15	54 300	5 655 345
10	61	3	103,98	54 300	5 646 114
10	63	2	85,11	54 700	4 655 517
11	68	3	104,15	54 300	5 655 345
11	69	3	103,98	54 300	5 646 114
12	74	2	85,11	54 700	4 655 517
12	77	3	103,98	54 300	5 646 114
13	82	2	85,11	54 700	4 655 517
13	85	3	103,98	54 300	5 646 114
13	87	2	85,11	54 700	4 655 517
14	92	3	104,15	54 300	5 655 345
14	95	2	85,11	54 700	4 655 517
15	101	3	103,98	54 300	5 646 114

Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконами, кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Стоимость (с учетом округлений), руб.
15	103	2	85,11	54 700	4 655 517
20	140	3	104,15	54 300	5 655 345
21	146	2	85,11	54 700	4 655 517
22	154	2	85,11	54 700	4 655 517
22	156	3	104,15	54 300	5 655 345
22	157	3	103,98	54 300	5 646 114
22	159	2	85,11	54 700	4 655 517
	ИТОГО:		**2 014,77**		**109 708 407**

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 прав требования из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/7-1/1 на жилые помещения, общей проектной площадью 2014,77 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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

№ дома	Условный (строительный) номер объектов долевого строительства	Этаж	Общая площадь, кв.м	Справедливая стоимость, руб.
7	52	9	104,15	5 655 345
7	60	10	104,15	5 655 345
7	61	10	103,98	5 646 114
7	63	10	85,11	4 655 517
7	68	11	104,15	5 655 345
7	69	11	103,98	5 646 114
7	74	12	85,11	4 655 517
7	77	12	103,98	5 646 114
7	82	13	85,11	4 655 517
7	85	13	103,98	5 646 114
7	87	13	85,11	4 655 517
7	92	14	104,15	5 655 345
7	95	14	85,11	4 655 517
7	101	15	103,98	5 646 114

№ дома	Условный (строительный) номер объектов долевого строительства	Этаж	Общая площадь, кв.м	Справедливая стоимость, руб.
7	103	15	85,11	4 655 517
7	140	20	104,15	5 655 345
7	146	21	85,11	4 655 517
7	154	22	85,11	4 655 517
7	156	22	104,15	5 655 345
7	157	22	103,98	5 646 114
7	159	22	85,11	4 655 517
	ИТОГО		**2 014,77**	**109 708 407**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости прав требования из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № С-39/7-1/1 на жилые помещения, общей проектной площадью 2014,77 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м с кадастровым номером 86:10:0101025:20 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

109 708 407

(Сто девять миллионов семьсот восемь тысяч четыреста семь)

рублей,

в том числе:

№ дома	Условный (строительный) номер объектов долевого строительства	Этаж	Общая площадь, кв.м	Итоговая величина стоимости, руб.
7	52	9	104,15	5 665 760
7	60	10	104,15	5 665 760
7	61	10	103,98	5 656 512
7	63	10	85,11	4 655 517
7	68	11	104,15	5 665 760
7	69	11	103,98	5 656 512
7	74	12	85,11	4 655 517
7	77	12	103,98	5 656 512
7	82	13	85,11	4 655 517
7	85	13	103,98	5 656 512
7	87	13	85,11	4 655 517
7	92	14	104,15	5 665 760
7	95	14	85,11	4 655 517
7	101	15	103,98	5 656 512
7	103	15	85,11	4 655 517
7	140	20	104,15	5 665 760
7	146	21	85,11	4 655 517
7	154	22	85,11	4 655 517
7	156	22	104,15	5 665 760
7	157	22	103,98	5 656 512
7	159	22	85,11	4 655 517

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

Оценщик 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. Справочная литература

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

3. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
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 участок 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 деревянных или пластиковых профилей с однослойным стеклом, или одинарные рамы со стеклопакетами	Пластиковые профили либо импортного, либо отечественного исполнения по импортным технологиям, средней ценовой ниши со стеклопакетами	Современные пластиковые и деревянные профили либо импортного, либо отечественного исполнения по импортным технологиям высокого класса, верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса)	Современные импортные фиберглассовые 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)*	Кэ более 0,75, высота потолков в чистоте менее 2,7 м	Кэ – 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.	Кэ – не более 0,7, высота потолков от 2,75 м. Свободная планировка внутри квартиры. Возможности перепланировки, часто наличие пентхаусов, двухуровневых квартир. Предусмотрена возможность зонирования квартиры на гостевое пространство и место для отдыха. Возможно наличие балконов и лоджий большой площади для организации зимних садов. Наличие не менее 2 санузлов в квартирах свыше двух комнат.	Кэ – 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 запиранием 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 запиранием 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 5-ступенчатая система фильтрации. Качество воды сертифицировано на уровне питьевой. Отопление автономное (котельная) /смешанное или воздушно-конвекторное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты от ведущих мировых производителей, скоростные, индивидуальная отделка в соответствии с авторским дизайн-проектом всего комплекса. Современные слаботочные и коммуникационные сети, монтажная коробка в квартире. HD –телевидение, спутниковое, кабельное, Интернет-телефония. Импортные конвекторы, поддерживающие внутренний микроклимат помещения с 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
				учета.
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 спринкерного 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

Двухкомнатные квартиры

1. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

2. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

3. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

4. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

5. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

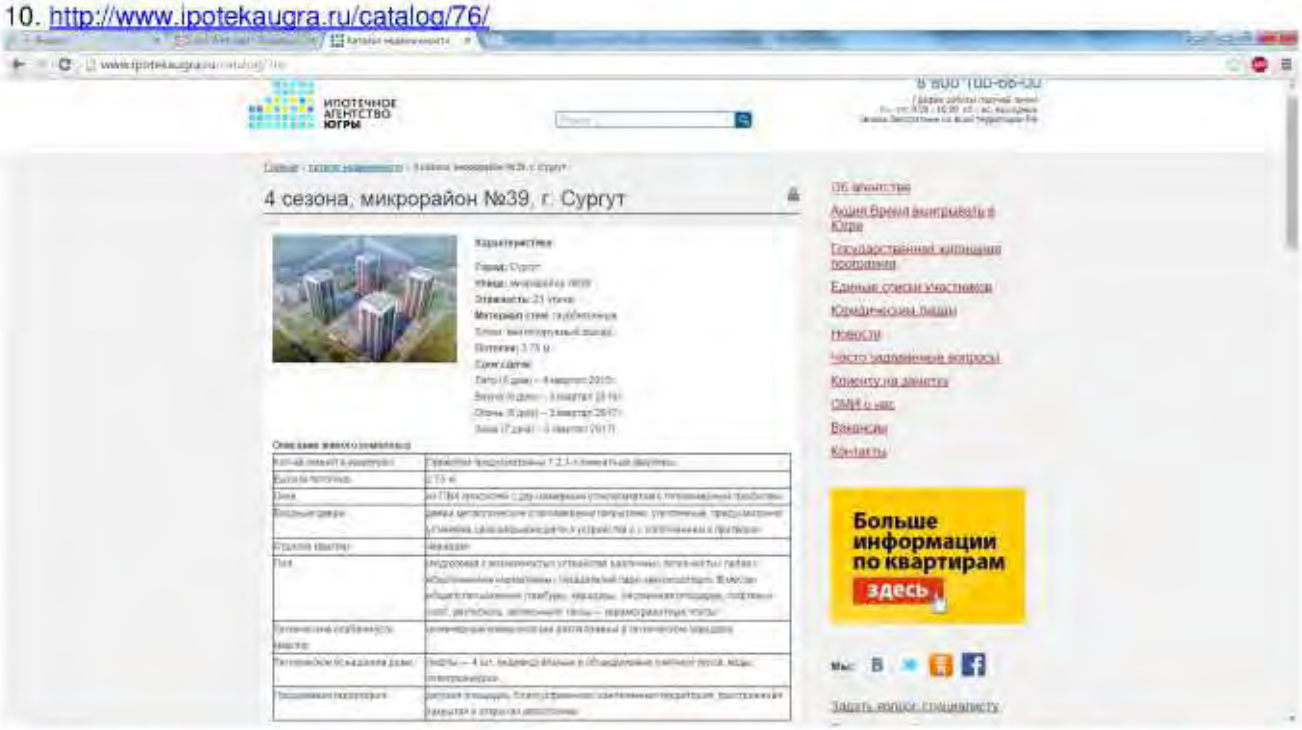
6. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

7. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

8. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

9. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

10. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/



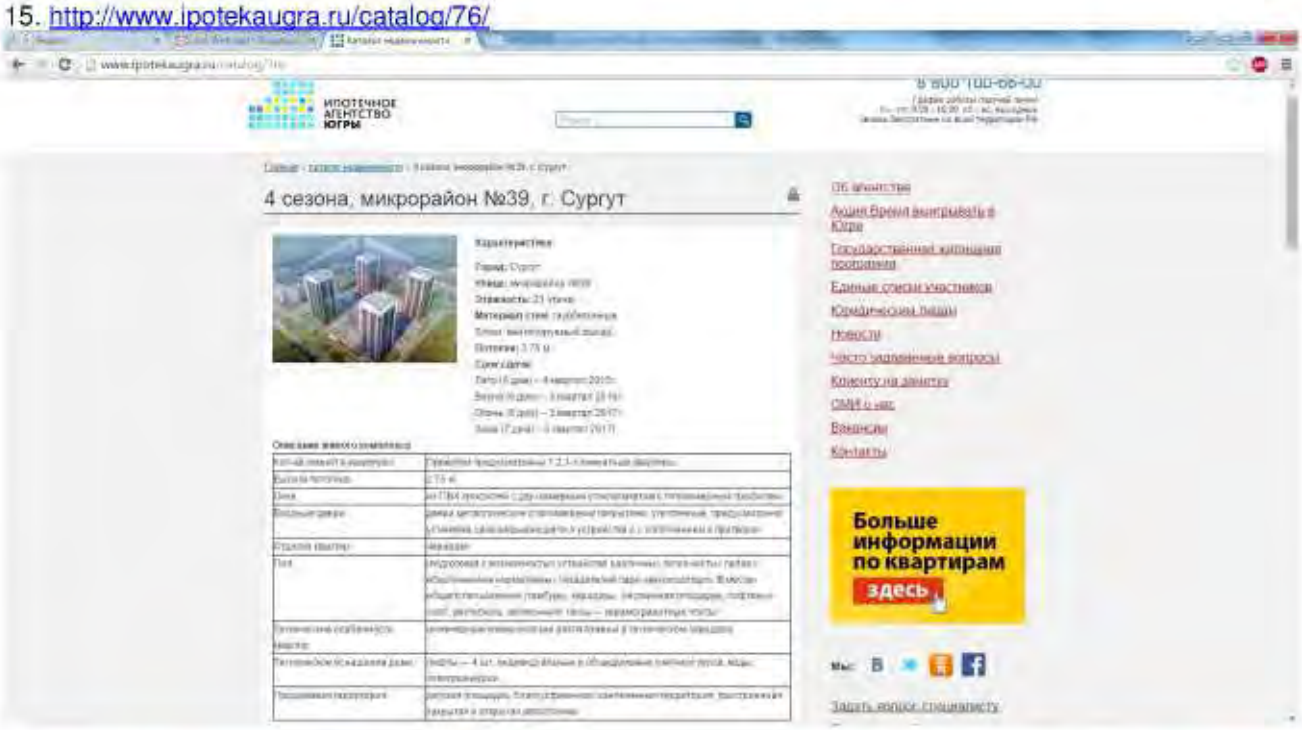
11. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

12. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

13. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

14. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

15. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/



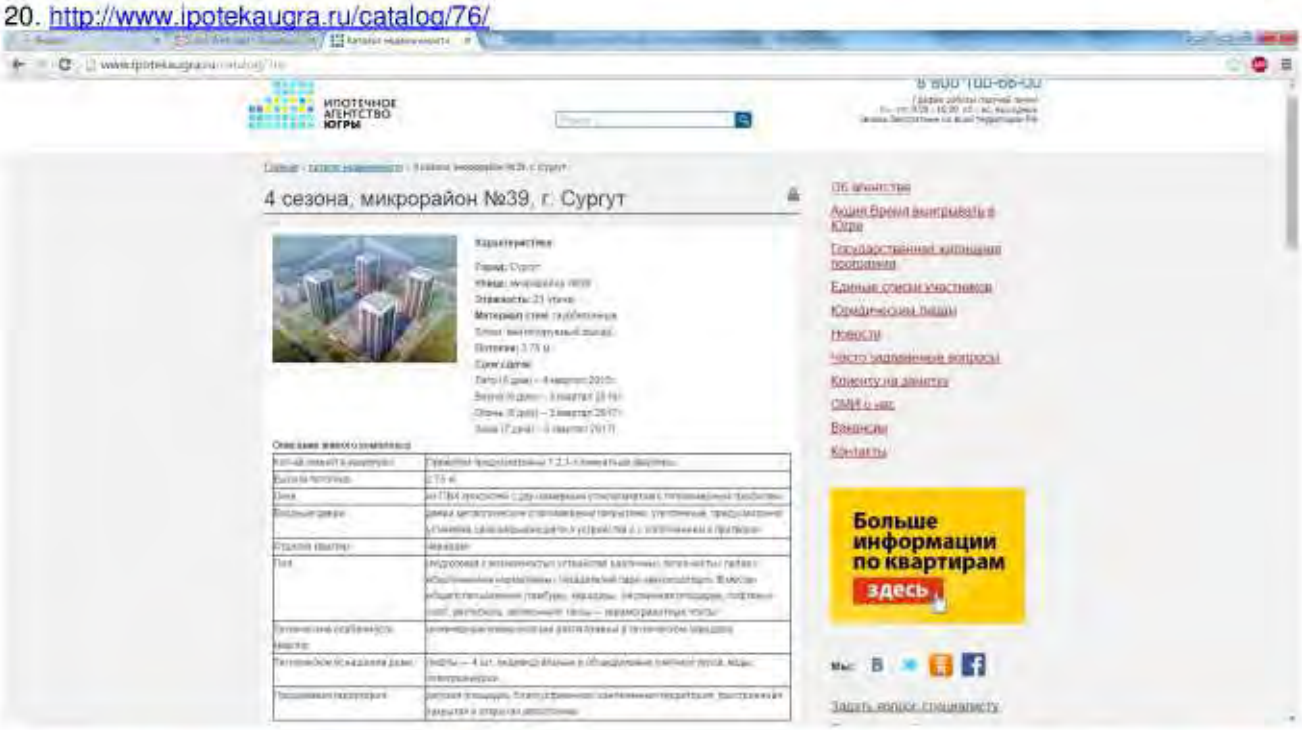
16. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

17. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

18. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

19. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

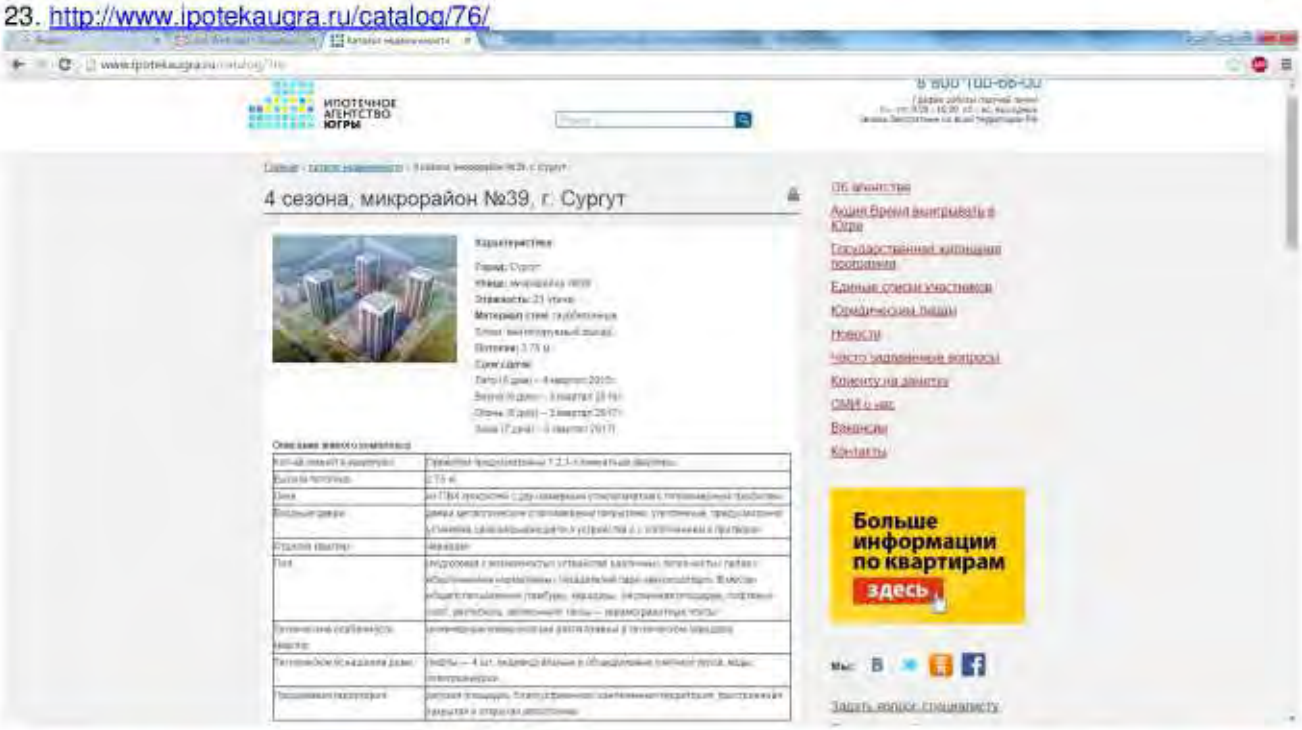
20. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/



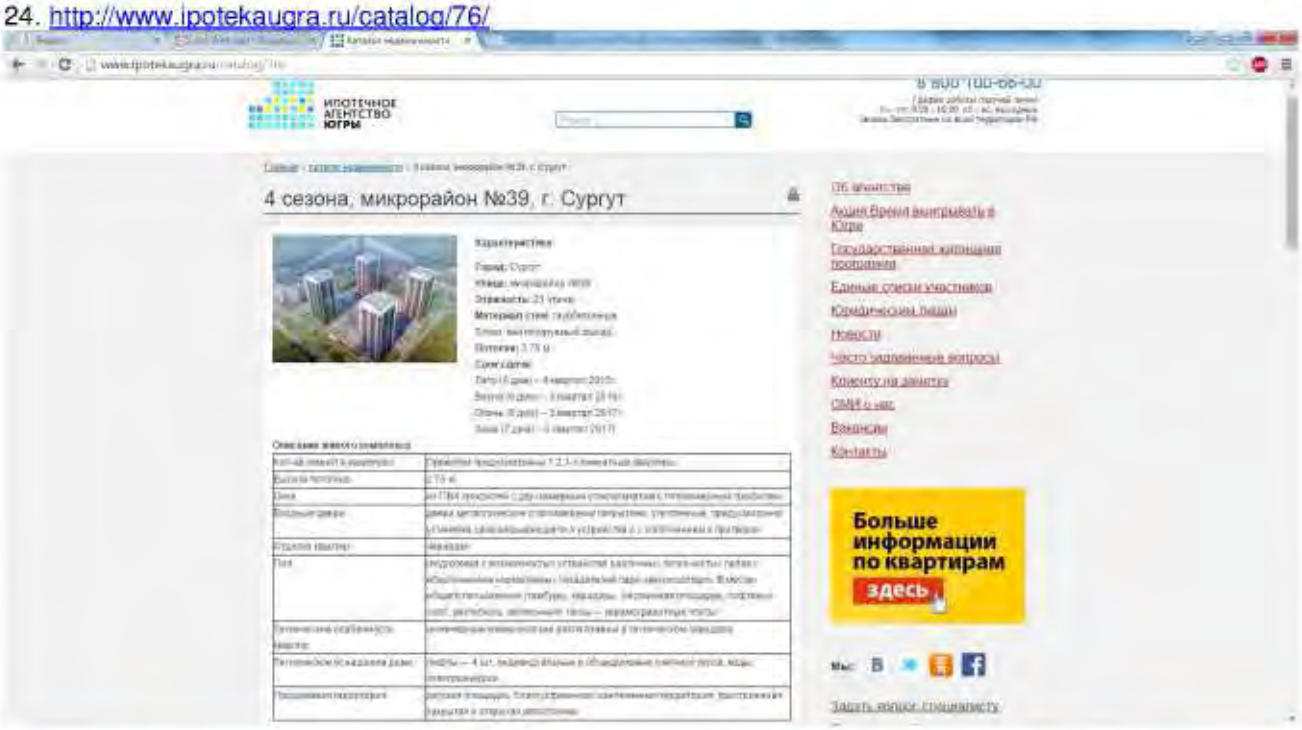
21. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

22. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

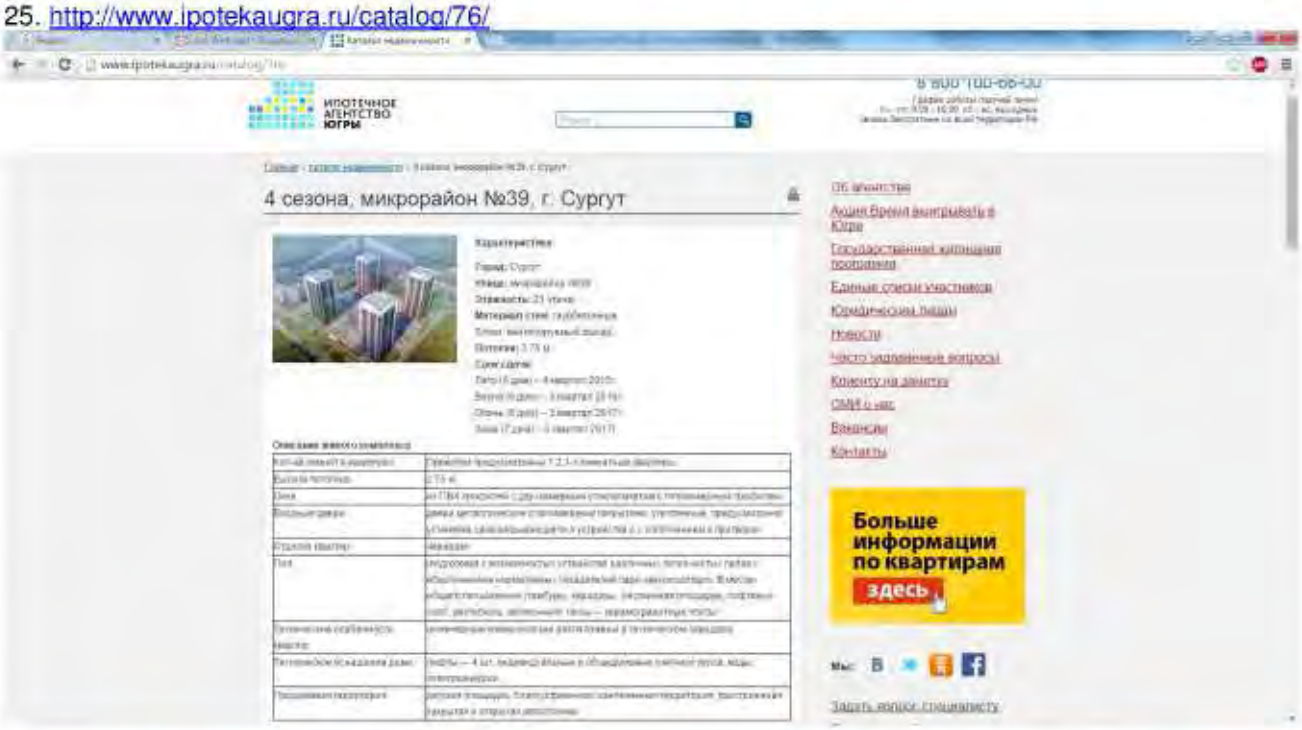
23. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/



24. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/



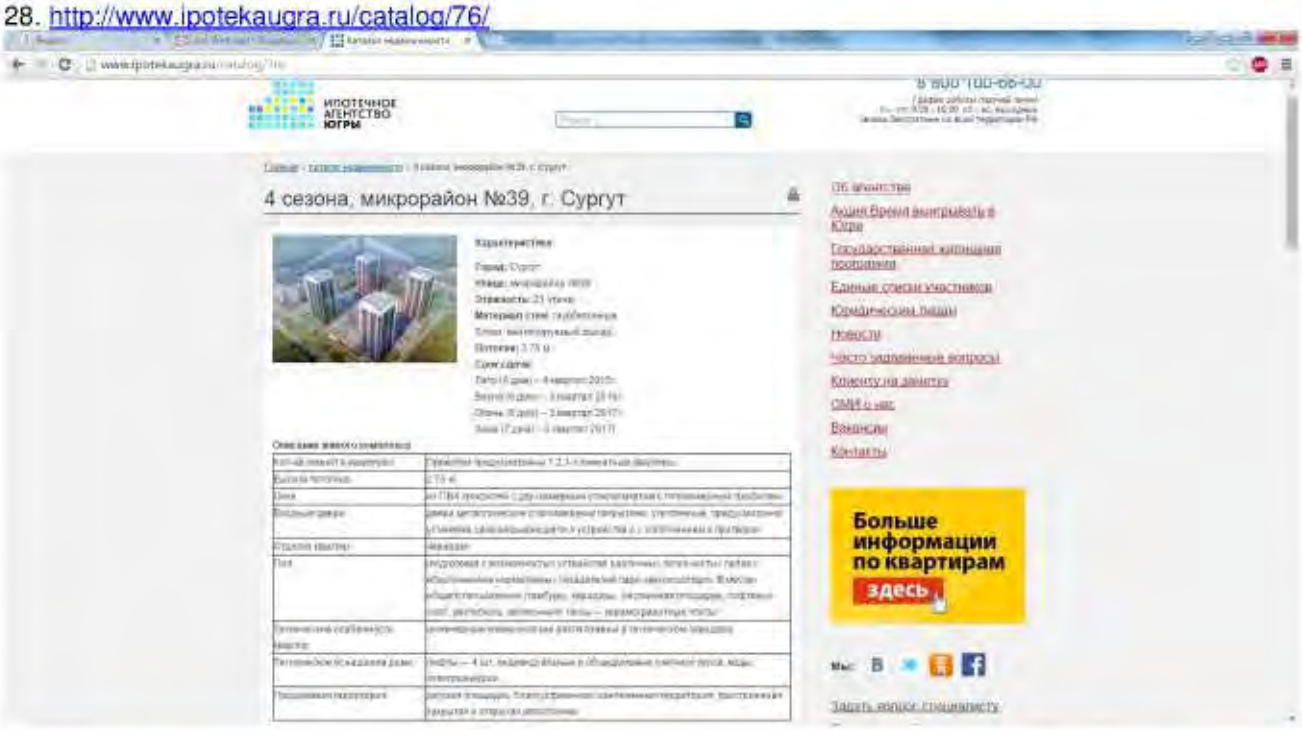
25. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/



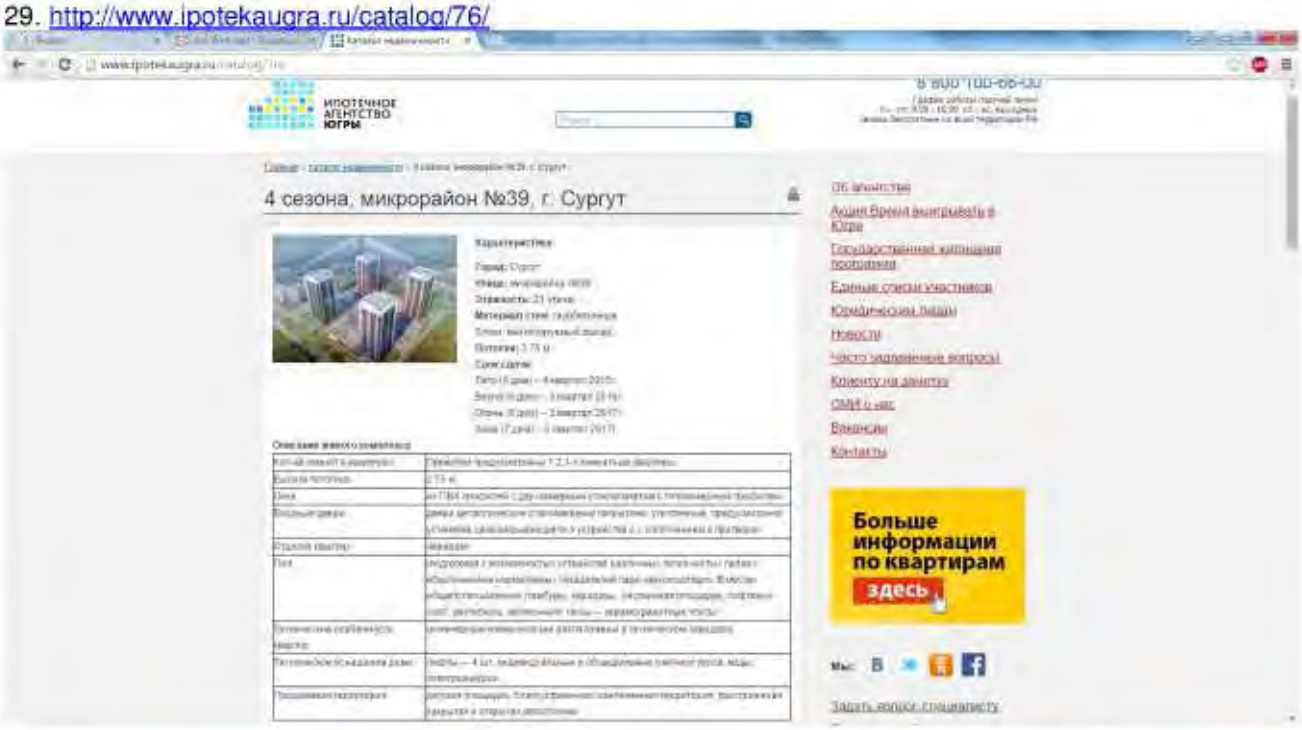
26. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

27. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

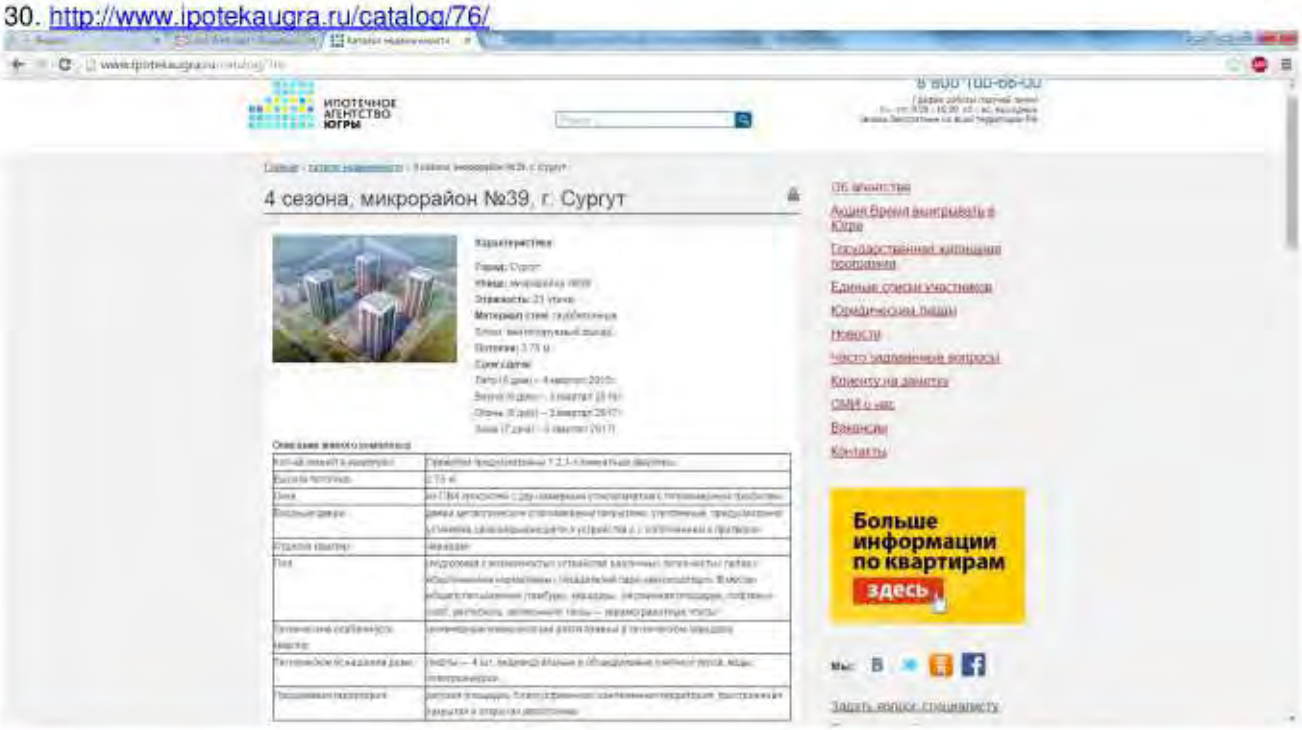
28. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/



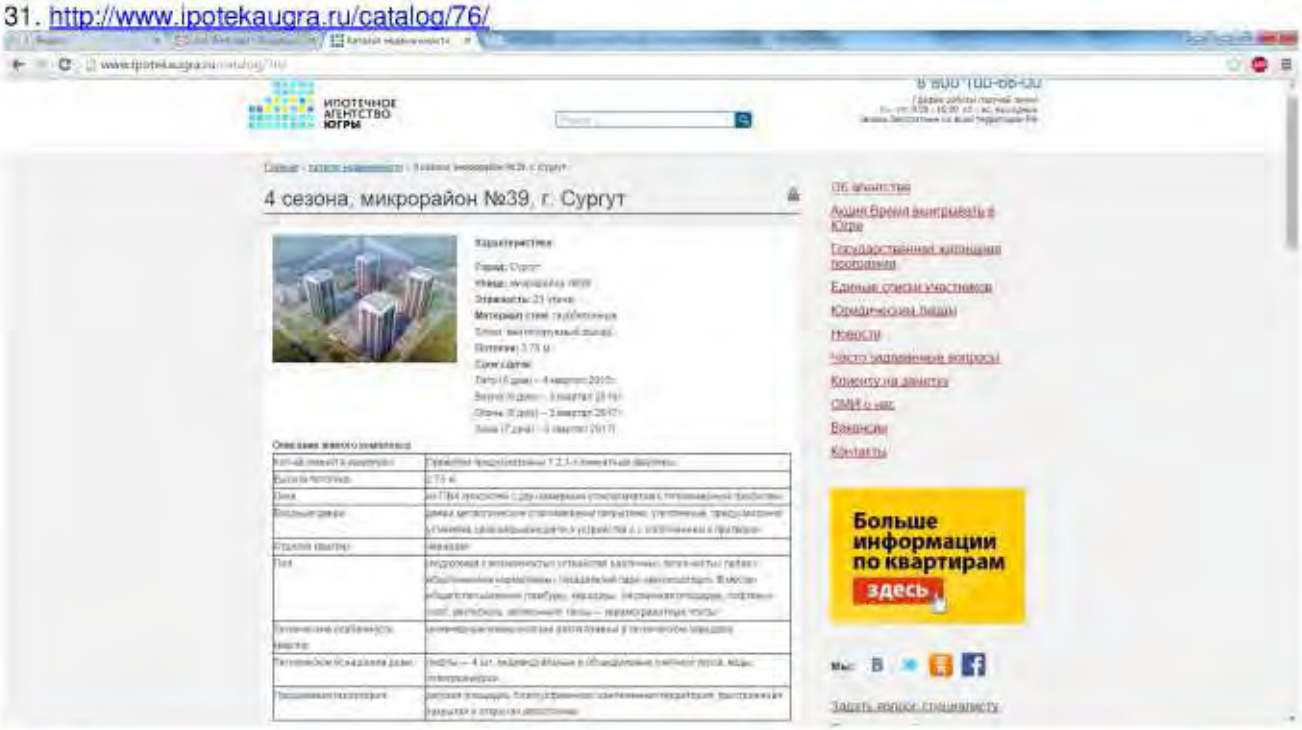
29. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/



30. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/



31. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/



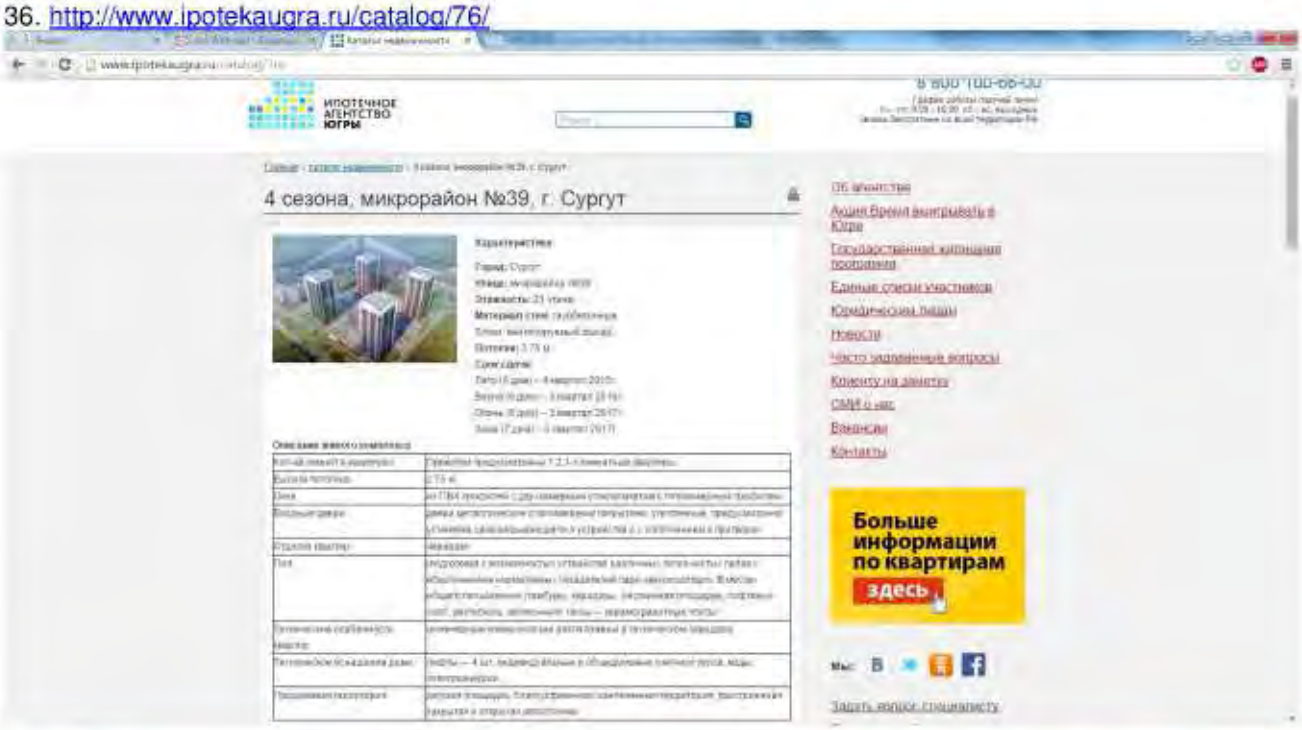
32. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

33. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

34. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

35. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

36. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/



37. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

38. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

39. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

40. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

41. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

42. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

43. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

44. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

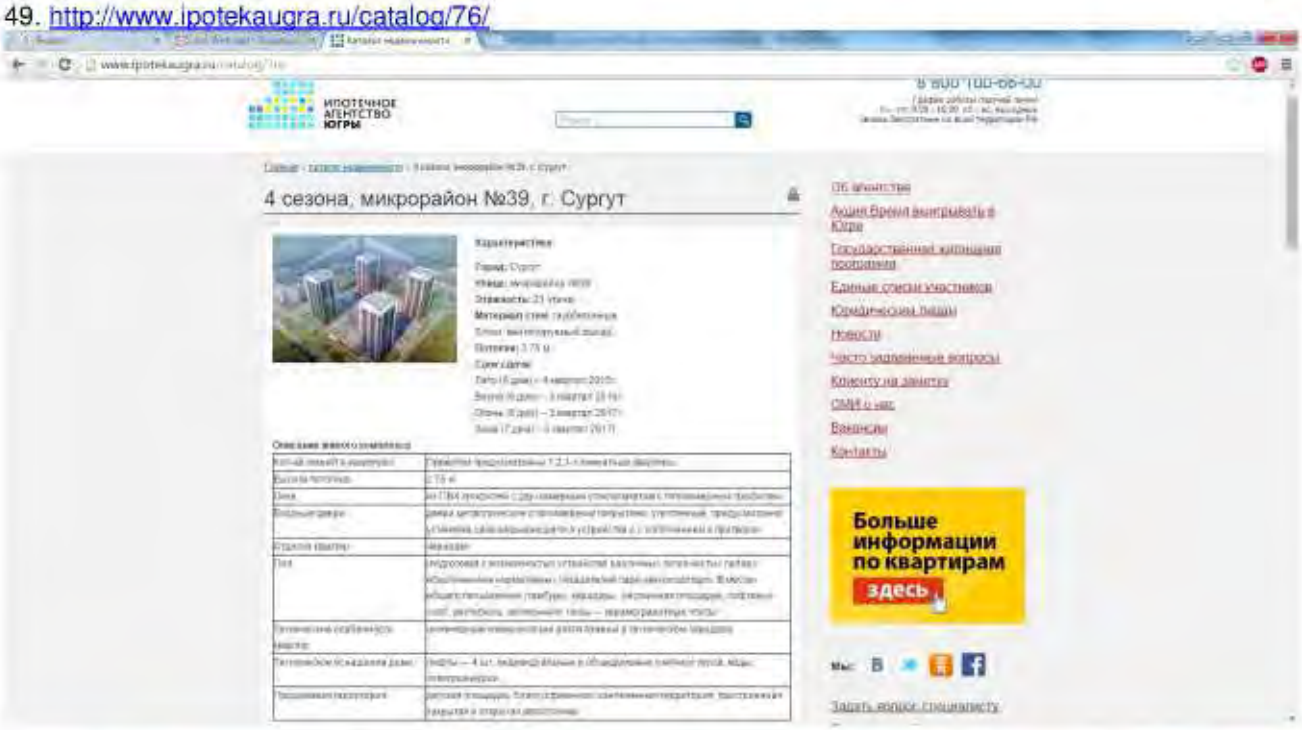
45. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

46. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

47. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

48. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

49. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/



50. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

51. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

52. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

53. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

54. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

55. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

56. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

57. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

Трёхкомнатные квартиры

1. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

2. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

3. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

4. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

5. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

6. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

7. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

8. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

9. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

10. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

11. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

12. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

13. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

14. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

15. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

16. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

17. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

18. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

19. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

20. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

21. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

22. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

23. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

24. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

25. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

26. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

27. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

28. http://www.ipotekaugra.ru/catalog/76/

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

2999-7055

Кому: Обществу с ограниченной ответственностью
(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество – для граждан)
«Александрия 6-10»
(полное наименование организации – для юридических лиц)
пер. Энергетиков, 1, г. Ханты-Мансийск,
ХМАО-Югра, 628002, тел.: (3467) 326605
(его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство

№ ru86310000 - 53 взамен № ru86310000 – 38 от 07.04.2008

Администрация города Сургута
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта
Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)
руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает строительство, ~~реконструкцию, капитальный ремонт~~ объекта капитального строительства
(ненужное зачеркнуть)
«Жилые дома (корпуса) по ГП №6, 7, 8, 9»
(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, краткие проектные
Sзем. уч.=3,3701га, кадастровый номер земельного участка 86:10:01 01 025:0020
характеристики, указание этапа строительства, реконструкции
Жилой дом №6: S общ. = 17875,2 кв.м; Vстр.=72320 куб.м, в том числе подземной части 2910 куб.м; 23-этажный на 168 квартир; – 1 этап строительства,
Жилой дом №7: S общ. = 17875,2 кв.м; Vстр.=72320 куб.м, в том числе подземной части 2910 куб.м; 23-этажный на 168 квартир; – 2 этап строительства,
Жилой дом №8: S общ. = 17871,1 кв.м; Vстр.=72320 куб.м, в том числе подземной части 2910 куб.м; 23-этажный на 168 квартир; – 3 этап строительства,
Жилой дом №9: S общ. = 17871,1 кв.м; Vстр.=72320 куб.м, в том числе подземной части 2910 куб.м; 23-этажный на 168 квартир – 4 этап строительства
если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

расположенного по адресу:
Тюменская область, ХМАО-Югра, город Сургут,
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта
микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39.
Российской Федерации, административного района и т.д., или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения – до
«01» октября 2014 г.

Первый заместитель
главы Администрации
города
(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

(подпись)

Р.И. Марков
(расшифровка подписи)

«31» мая 2013 г.
М.П.

Действие настоящего разрешения продлено до –
«1» декабря 2016 г.

Заместитель главы Администрации города
(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

(подпись)

А.Л. Иванов
(расшифровка подписи)

«26» июля 2013 г.
М.П.

Добавленному верить:
«Жилой дом №6» – 1 этап строительства;
«Жилой дом №7» – 2 этап строительства;
«Жилой дом №8» – 3 этап строительства;
«Жилой дом №9» – 4 этап строительства.

Заместитель главы
Администрации города
(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

(подпись)

А.Л. Иванов
(расшифровка подписи)

«26» июля 2013 г.
М.П.

Получено 2 8 МАЙ 2014

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

г. Сургут **«28» апреля 2014 г.**

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

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

1. Термины и определения.

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

Многоквартирный дом (далее – Дом) – 23-этажный односекционный многоквартирный жилой дом, строительный номер (семь), со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью **35 701 кв.м.** с кадастровым номером **86:10:0101025:20** по адресу: **Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39**

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

Перечень, количественные и иные технические характеристики Объектов долевого строительства определяются в Приложении № 1 и Приложением 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 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон);

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

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

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

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

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

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

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

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

- актом приема-передачи от 15.05.20012 г.,

- утвержденной, в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной кументацией на Дом;

- заключением №289 от 29.12.2007 г., выданным Управлением государственной ведомственной экспертизы Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа-ры;

- иными документами, которые должны быть представлены для ознакомления Участникам левого строительства в соответствии с требованиями Закона.

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

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

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

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

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

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.

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

3.2. Застройщик обязан:

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

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

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

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

3.2.5. при окончательном расчете, согласно п.3.2 Договора осуществить сверку расчетов с **Участником долевого строительства** по Договору и выдать ему бухгалтерскую справку о получении Застройщиком от **Участника долевого строительства** денежных средств по Договору в полном объеме, им предусмотренном;

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

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

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

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

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

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

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

3.3. **Участник долевого строительства** обязуется:

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

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

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

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

3.4. **Участник долевого строительства** вправе:

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

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

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

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

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

проектированного помещения в нем.

4. Цена Договора.

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

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

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

- для квартир - общая площадь включает в себя площадь лоджий (балконов) и является предварительной. Окончательная площадь будет определена на основании данных технической инвентаризации и обмеров построенного Дома, после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

4.4. В стоимость Объекта долевого строительства включены расходы на строительство Дома, вознаграждение Застройщика 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. Цена квадратного метра фиксирована и не подлежит одностороннему изменению в течение всего срока действия Договора.

4.5. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора на Объект долевого строительства 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 на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 настоящего Договора, в следующем порядке: денежную сумму в размере **150 410 500,00 рублей (Сто пятьдесят миллионов четыреста десять тысяч пятьсот рублей) 00 копеек – после регистрации Договора в срок до 30 июня 2014 года.**

5.2. Окончательный расчет по Договору производится Участником долевого строительства исходя из окончательной стоимости Объектов долевого строительства, определенной в соответствии с п. 4.2. Договора, в течение срока, установленного п. 3.2.2. Договора. При этом в случае если окончательная стоимость Объектов долевого строительства:

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

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

5.3. Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в настоящем разделе, досрочно и единовременно.

5.4. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объектов долевого строительства будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

5.5. Днем исполнения обязанности Участником долевого строительства по оплате стоимости Объектов долевого строительства считается день списания денежных средств с расчетного счета Участника долевого строительства.

6. Качество Объектов долевого строительства. Гарантия качества.

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

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня утверждения в установленном законодательством Российской Федерации порядке уполномоченным органом местного самоуправления разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня подписания первичного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в территориальном органе Росреестра и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

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

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

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

В таком случае Застройщик обязан не позднее 20 (двадцати) рабочих дней, если иной срок не установлен Законом, со дня получения соответствующего требования Участника долевого строительства 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 случае если Участник долевого строительства в течение указанного срока не обратился к Застройщику за получением денежных средств и процентов на них Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить указанные денежные *средства и проценты на них в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика*, о чем письменно сообщается Участнику долевого строительства заказным письмом с уведомлением.

7.3.2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей *(более чем три просрочки внесения платежей согласно графику платежей в течение двенадцати месяцев* или просрочка внесения единовременного платежа на срок более чем два месяца).

Право Застройщика на односторонний отказ от исполнения Договора возникает не ранее чем через 30 (тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого *строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по внесению платежей*

к Договору и о последствиях неисполнения такого требования при неисполнении при этом Участником долевого строительства такого требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора он обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору в счет стоимости Объекта долевого строительства, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

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

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

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

8. Порядок разрешения споров.

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

8.2. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в соответствии с правилами о подсудности и подсудности в порядке, предусмотренном арбитражным процессуальным законодательством Российской Федерации.

9. Ответственность Сторон.

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

10.1 При возникновении обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора и делающих невозможный исполнение настоящего Договора полностью или частично (которые компетентный государственный/муниципальный орган признает событиями непреодолимой силы), а именно: наводнения, землетрясения, пожара и других стихийных бедствий, а также, в случае наступления обстоятельств, делающих невозможным исполнение настоящего договора полностью или частично (которые Стороны признают юридическим форс-мажором), а именно: войны и т.п., исполнение обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств с момента наступления форс-мажорных обстоятельств.

10.2 В случае, если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует форс-мажорные обстоятельства, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10 дневный срок с момента их возникновения, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства.

10.3 Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 6 месяцев, то каждая из Сторон будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по Договору, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороны.

10.4 Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимый 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 РФ.

11.2. Любая информация о финансовом положении Сторон, условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, а также условиях настоящего Договора считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.3. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов, управление которыми осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

11.4.Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора не является участником Общества с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

11.5. Возмещение убытков, пеней, подлежащих уплате Участником долевого строительства, в случае нарушения условий Договора, осуществляется непосредственно за счет средств Общества с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

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

11.7. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями и являются неотъемлемой частью Договора.

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

11.9. Стороны обязуются осуществить действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Договора в органах государственной регистрации в порядке, установленном законодательством РФ.

11.10. Настоящий Договор составлен в 3-х (Трех) экземплярах, включая все приложения к нему, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для Сургутского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10»
Юридический адрес: 628002, Тюменская область, ХМАО-Югра,
г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков д.1
Почтовый адрес: 628002, Тюменская область, ХМАО-Югра,
г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков д.1
р/счет 40702810867460084195
в Западно-Сибирском банке СБ РФ г. Тюмень
к/с 30101810800000000651, БИК 047102651
ИНН 7707083893, КПП 860102001
ОГРН 1128601001506 от 17.05.2012 г.

Участник долевого строительства:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»
Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2;
Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2;
р/с 40701810100000157907 в ГПБ (ОАО) г. Москва,
к/с 30101810200000000823,
БИК 044525823,
ИНН/КПП 7708227080/ 775001001.

13.Подписи Сторон:

Застройщик

/ А.М. Носов /
М.п. по доверенности

Участник долевого строительства:

/Е. В. Палченкова /
М.п.

Приложение № 1
к ДОГОВОРУ № С-39/7-1/1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «28» апреля 2014г.

Перечень Объектов долевого строительства

№ дома по п.4	№ кв-ры	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь	Общая площадь, м2	Площадь балконов(лоджий), м2	Общая площадь с балконом(лоджией), м2	стоимость за м2	стоимость квартиры
7	52	9	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50000	5 207 500
7	56	9	1	14,39	46,17	7,36	53,53	50000	2 676 500
7	60	10	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50000	5 207 500
7	61	10	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	5 199 000
7	63	10	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4 255 500
7	68	11	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50000	5 207 500
7	69	11	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	5 199 000
7	73	12	1	14,39	46,17	7,36	53,53	50000	2 676 500
7	74	12	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4 255 500
7	77	12	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	5 199 000
7	78	12	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3 532 500
7	81	13	1	14,39	46,17	7,36	53,53	50000	2 676 500
7	82	13	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4 255 500
7	85	13	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	5 199 000
7	86	13	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3 532 500
7	87	13	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4 255 500
7	88	13	1	14,39	46,17	7,36	53,53	50000	2 676 500
7	91	14	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3 532 500
7	92	14	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50000	5 207 500
7	94	14	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3 532 500
7	95	14	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4 255 500
7	99	15	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3 532 500
7	101	15	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	5 199 000
7	103	15	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4 255 500
7	104	15	1	14,39	46,17	7,36	53,53	50000	2 676 500
7	139	20	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3 532 500
7	140	20	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50000	5 207 500
7	145	21	1	14,39	46,17	7,36	53,53	50000	2 676 500
7	146	21	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4 255 500
7	153	22	1	14,39	46,17	7,36	53,53	50000	2 676 500
7	154	22	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4 255 500
7	155	22	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3 532 500
7	156	22	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50000	5 207 500
7	157	22	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50000	5 199 000
7	158	22	2	20,95	61,2	9,45	70,65	50000	3 532 500
7	159	22	2	32,45	77,85	7,26	85,11	50000	4 255 500

8

7	160	22	1	14,39	46,17	7,36	53,53	50000	2 676 500
							3008,21		150 410 500

Застройщик

А.М. Носов /

М.п. по доверенности

Участник долевого строительства:

/Е. В. Палченкова /

м.п.

Приложение № 2
к ДОГОВОРУ № С-39/7-1/1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «28» апреля 2014г.

Технические характеристики и перечень выполняемых работ
по Объектам долевого строительства

- **Перечень мероприятий по отделке (благоустройству) дома**

- Чистовая отделка мест общего пользования по проекту-лестнич. клетки, холлы, тамбура, вне квартирные коридоры, помещения консьержа;
- Монтаж лифта;
- Узлы учёта воды, тепловой, электрической энергии

Перечень мероприятий по отделке (благоустройству) дома и квартиры

Перечень и материалы выполняемых работ:

- Стены наружные капитальные – железобетонные, ячеистый бетон;
- Стены внутренние капитальные – железобетонные, ячеистый бетон, кирпич;
- Перегородки внутренние - кирпичные и блочные из ячеистого бетона;
- Плиты перекрытия - железобетонные;
- Потолки без шпаклевания и оштукатуривания;
- Стены капитальные без шпаклевания :
  -кирпичные - оштукатуривание цементно - песчаным раствором;
  -из ячеистого бетона - оштукатуривание гипсовым раствором;
  -железобетонные - без оштукатуривания;
- Перегородки внутренние без шпаклевания:
  -кирпичные- оштукатуривание цементно-песчаным раствором;
  -из ячеистого бетона-оштукатуривание гипсовым раствором
- Полы – керамзито-бетонная подготовка;
- Оконные блоки:
  -квартира - пластиковые с тройным остеклением без устройства подоконной доски;
  -лоджии и балконы - алюминиевые переплёты, закалённое стекло;
- Входная дверь в квартиру - ДГ 21-10 металлическая;
- Стояки и разводка системы канализации - полиэтиленовые трубы;
- Системы ГВС, ХВС: Стояки - оцинкованная труба, разводка - металлопластиковые трубы
- Система центрального отопления: Стояки - стальная труба, разводка - металлопластиковые трубы;
- Радиаторы отопления - алюминиевые;
- Счетчики:
  - ГВС, ХВС, тепловые, электроснабжения;
- Полотенцесушители - оцинкованная труба;
- Системы телефонизации, кабельного телевидения до щита;
- Внутренняя электропроводка - медный кабель ВВГ;

Застройщик

/ **А.М. Носов** /
М.п. по доверенности

Участник долевого строительства:

/**Е. В. Палченкова** /
М.п.

10

25 МАЙ 2014

РОДОМАКИНА Л.Л.

Всего пронумеровано и скреплено
листов

Договор уступки права требования
к договору № С-39/7-1/1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома
от «28» апреля 2014 года

г. Москва **«21» ноября 2014 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра», именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в лице **Генерального директора Жуйкова Андрея Евгеньевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Проектный», имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами «07» сентября 2010 года № 21-000-1-00758, выданную Федеральной службой по финансовым рынкам России, именуемое в дальнейшем **«Новый участник долевого строительства»**, в лице **Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

заключили настоящий договор уступки права требования (далее – Договор уступки) к договору № С-39/7-1/1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «28» апреля 2014 года, зарегистрированному в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, дата регистрации 23.05.2014 г., номер регистрации 86-86-03/049/2014-573 (далее – Договор УДС), о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА УСТУПКИ.

1.1. Настоящим Участник долевого строительства уступает, а Новый участник долевого строительства принимает на себя в полном объеме право (далее – Уступаемое право) по Договору УДС на получение после ввода строящегося **23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7 (семь), со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии** (далее – Объект ДС), строящегося застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью **35 701 кв.м** с кадастровым номером **86:10:0101025:20** по адресу: **Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.Д.-39**.

1.2. Описание Объекта ДС определяется в Приложении № 1 к Договору уступки, а также в соответствии с утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией.

1.3. Уступаемое право принадлежит Участнику долевого строительства на основании заключенного между ним и Обществом с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10» (адрес: 628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1, ОГРН 1128601001506, ИНН 77070883893, КПП 860102001, р/с 40702810867460084195 в Западно-Сибирском банке Сбербанка России г.Тюмень, к/с 30101810800000000651, БИК 047102651 (далее – Застройщик) Договора № С-39/7-1/1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «28» апреля 2014 г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, дата регистрации 23.05.2014 г., номер регистрации 86-86-03/049/2014-573.

1.4. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что по моменту подписания Договора уступки им выполнены обязательства по оплате ориентировочной стоимости Объекта ДС, предусмотренные Договором УДС, в полном объеме.

1.5. Настоящим Участник долевого строительства сообщает о том, что на дату подписания настоящего Договора уступки передаточный акт в отношении Объекта ДС между

Застройщиком и Участником долевого строительства не подписан, о чем известно Новому участнику долевого строительства.

1.6. Новый участник долевого строительства подписанием Договора уступки подтверждает, что принимает Уступаемое право без каких-либо оговорок в объеме, установленном Договором УДС, с условиями которого Новый участник долевого строительства полностью ознакомлен и согласен, претензий по договору УДС у Нового участника долевого строительства к Участнику долевого строительства не имеется.

1.7. Стороны подтверждают, что они имеют все полномочия на совершение данной сделки, все необходимые разрешения, одобрения и согласования, если таковые требовались для совершения и исполнения настоящей сделки в соответствии с гражданским и корпоративным законодательством Российской Федерации и внутренними документами Сторон.

1.8. Уступаемое право переходит от Участника долевого строительства к Новому участнику долевого строительства в объеме, позволяющем Новому участнику долевого строительства после ввода Объекта ДС в эксплуатацию получить его в собственность.

2. ЦЕНА УСТУПАЕМОГО ПРАВА.

2.1. Цена уступаемого права по Договору уступки из расчета **50 113 (Пятьдесят тысяч сто тринадцать) рублей 00 копеек** за 1 (один) кв.м. составляет **100 966 169 (Сто миллионов девятьсот шестьдесят шесть тысяч сто шестьдесят девять) рублей 01 копейка**, в том числе НДС – **34 729 (Тридцать четыре тысячи семьсот двадцать девять) рублей 17 копеек.**

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Новый участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. Оплатить Уступаемое право в соответствии с условиями Договора уступки в течение 10 (десяти) банковских дней после государственной регистрации Договора уступки.

3.1.2. Оплатить государственную пошлину в части, подлежащей уплате Новым участником долевого строительства за государственную регистрацию Договора уступки.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц совершить действия, связанные с государственной регистрацией Договора уступки.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. В течение 30 (тридцати) календарных дней после государственной регистрации Договора уступки уведомить Застройщика об уступке Уступаемого права Новому участнику долевого строительства.

3.2.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц совершить действия, связанные с государственной регистрацией Договора уступки.

3.3. Все необходимые документы на государственную регистрацию Договора уступки Стороны обязаны подать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания Договора уступки.

3.4. Расходы по государственной регистрации Договора уступки Стороны несут в соответствии с требованиями, установленными законодательством РФ.

3.5. Уступаемое право переходит к Новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации Договора уступки в установленном законодательством РФ порядке.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. Новый участник долевого строительства принимает на себя обязательство произвести с Застройщиком перерасчет стоимости Объекта ДС в соответствии с условиями Договора УДС в случае изменения его площади по результатам технической инвентаризации по завершении строительства и натуральных обмеров введенного в эксплуатацию Объекта ДС, произведенных соответствующим уполномоченным в установленном порядке законодательством РФ органом технической инвентаризации и технического учета по месту нахождения Жилого дома, а также обязуется выполнить иные обязанности, возлагаемые на Участника долевого строительства по Договору УДС в связи с передачей ему Объекта ДС Застройщиком и после его передачи в связи с его эксплуатацией.

4.2. Иную ответственность, не предусмотренную Договором уступки, стороны несут в соответствии с законодательством РФ.

4.3. Участник долевого строительства несет ответственность за достоверность передаваемых в соответствии с Договором уступки документов и гарантирует наличие и передачу всех передаваемых Новому участнику долевого строительства прав и обязанностей, но не отвечает за неисполнение Договора УДС Застройщиком.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

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

5.2. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в арбитражный суд по месту нахождения Объекта ДС.

6. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР).

6.1. При возникновении обстоятельств, возникших после заключения Договора уступки и делающих невозможным исполнение Договора уступки полностью или частично (которые компетентный государственный/муниципальный орган признает событиями непреодолимой силы), а именно: наводнения, землетрясения, пожара и других стихийных бедствий, а также, в случае наступления обстоятельств, делающих невозможным исполнение настоящего Договора уступки полностью или частично (которые Стороны признают юридическим форс-мажором), а именно: действия (бездействие) органов государственной власти и местного самоуправления, забастовки, войны и т.п., исполнение обязательств по Договору уступки отодвигается на время действия таких обстоятельств с момента наступления форс-мажорных обстоятельств.

6.2. В случае, если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют форс-мажорные обстоятельства, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10 (Десятидневный) срок с момента их возникновения, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства.

6.3. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 6 (Шести) месяцев, то каждая из Сторон будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по Договору, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

6.4. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей обязательства по Договору.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

7.1. Стороны пришли к соглашению о том, что п. 5 ст. 488 Гражданского Кодекса РФ к Договору не применяется.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего выполнения одной из Сторон обязательств по Договору уступки виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные таким неисполнением или ненадлежащем выполнением обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Возмещение убытков, причиненных по вине Участника долевого строительства, осуществляется за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

Возмещение убытков, причиненных по вине Нового участника долевого строительства, осуществляется за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

7.3. Договор уступки считается незаключенным в случае неявки Сторон или их уполномоченных представителей в регистрирующий орган в соответствии с п. 3.3. Договора.

7.4. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключения Договора уступки не является владельцем инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов, управление которыми осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

Новый участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключения Договора уступки не является владельцем инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов, управление которыми осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

7.5. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключения Договора не является участником Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» и участником участников Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

Новый участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключения Договора не является участником Общества с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» и участником участников Общества с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Договор уступки подлежит государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору уступки должны быть составлены в письменной форме в виде документа, подписанного уполномоченными представителями Сторон.

8.3. Во всем, что не предусмотрено Договором уступки, Стороны руководствуются законодательством РФ.

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

8.5. Указанные в Договоре уступки приложения являются неотъемлемой частью Договора уступки:

8.5.1. Приложение № 1. Перечень объектов недвижимости, составляющих Объект ДС.

8.6. Договор уступки составлен в 3-х (Трех) экземплярах, включая все приложения к нему, по одному для каждой из Сторон и один для Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Участник долевого строительства:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»
Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2.
Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2;
р/с 40701810100000157907 в ГПБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823,
БИК 044525823, ИНН/КПП 7708227080/ 77500100I.
Новый участник долевого строительства:
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Проектный»
Адрес местонахождения: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3
ИНН 7704750193, КПП 772501001
р/с 40701810992000112914 в ГПБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823.

10. ПОДПИСИ СТРОН:

Участник долевого строительства: / **А.Е.Жуйков/**

Новый участник долевого строительства: / **Д.В. Сукманов /**

М.п.

Приложение № 1
к Договору уступки права требования
от «21» ноября 2014 г.
к договору № С-39/7-1/1 участия в долевом
строительстве многоквартирного дома
от «28» апреля 2014 года

Перечень объектов недвижимости, составляющих Объект ДС

№ блока	№ объекта	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь кв.м	Общая площадь кв.м	Площадь балконов (лоджий), кв.м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв.м	Стоимость за 1 кв.м. руб.	Стоимость объекта, руб.
7	32	9	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50 113,00	5 219 268,95
7	60	10	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50 113,00	5 219 268,95
7	61	10	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50 113,00	5 210 749,74
7	63	10	2	32,45	77,55	7,26	85,11	50 113,00	4 265 117,43
7	68	11	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50 113,00	5 219 268,95
7	69	11	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50 113,00	5 210 749,74
7	74	12	2	32,45	77,55	7,26	85,11	50 113,00	4 265 117,43
7	77	12	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50 113,00	5 210 749,74
7	82	13	2	32,45	77,55	7,26	85,11	50 113,00	4 265 117,43
7	85	13	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50 113,00	5 210 749,74
7	87	13	2	32,45	77,55	7,26	85,11	50 113,00	4 265 117,43
7	92	14	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50 113,00	5 219 268,95
7	95	14	2	32,45	77,55	7,26	85,11	50 113,00	4 265 117,43
7	101	15	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50 113,00	5 210 749,74
7	103	15	2	32,45	77,55	7,26	85,11	50 113,00	4 265 117,43
7	140	20	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50 113,00	5 219 268,95
7	146	21	2	32,45	77,55	7,26	85,11	50 113,00	4 265 117,43
7	154	22	2	32,45	77,55	7,26	85,11	50 113,00	4 265 117,43
7	156	22	3	41,69	100,95	3,2	104,15	50 113,00	5 219 268,95
7	157	22	3	41,69	100,78	3,2	103,98	50 113,00	5 210 749,74
7	158	22	2	32,45	77,55	7,26	85,11	50 113,00	4 265 117,43
							2 014,77		100 966 169,01

Участник долевого строительства:

_____ / А.Е. Жуйков/

Новый участник долевого строительства:

_____ / Д.В. Сукманов /

М.п.

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Раздел 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

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

Полное наименование застройщика
Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10»
(сокращенное наименование застройщика ООО «Александрия 6-10»)

Юридический адрес:
628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1
Фактический адрес:
628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1
Режим работы застройщика:
понедельник-четверг: с 8.30 до 17.30
пятница с 9.00 до 16.15
выходные: суббота, воскресенье
телефон (3467) 326-605, 326-655; факс (3467) 326-660

2. Сведения о государственной регистрации застройщика.

Государственная регистрация (ОГРН) № 1128601001506 от «26» апреля 2012 года
Свидетельство: серия 86 №001964565
Орган, осуществивший регистрацию: Межрайонная ИФНС России №1 по ХМАО-Югре

3. Сведения об учредителях застройщика.

Единственным учредителем общества является ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект», которое владеет 100% доли в уставном капитале.

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

ООО «Александрия 6-10»» за период с момента создания в апреле 2012 г. по июль 2013 г. не принимало участие в строительстве многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости.

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

Финансовый результат за I квартал 2013 года – убыток 4 тысячи рублей.
Кредиторская задолженность – 0 рублей.
Дебиторская задолженность – 0 рублей.

Раздел 2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АГЕНТЕ ЗАСТРОЙЩИКА

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

Наименование агента застройщика:
Общество с ограниченной ответственностью «Северные строительные технологии» (сокращенное ООО «ССТ»).
ООО «ССТ» выполняет полномочия единоличного исполнительного органа ООО «Александрия 6-10»» на основании договора от «22» августа 2012 года о передаче полномочий единоличного исполнительного органа.

Юридический адрес:
628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1
Фактический адрес:
628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1
Режим работы агента застройщика:
понедельник-четверг: с 8.30 до 17.30
пятница с 9.00 до 16.15
выходные: суббота, воскресенье
телефон (3467) 326-605, 326-655; факс (3467) 326-660

Филиал в г. Сургуте:
г. Сургут, 39 мкр., АБК
телефон (3462) 459-214, 459-216

2. Сведения о государственной регистрации агента застройщика.

Государственная регистрация (ОГРН) №1108601002069 от 30.09.2010 года.
Свидетельство серии 86 № 001838288.
Орган, осуществивший регистрацию: Межрайонная инспекция МНС РФ №1 по ХМАО-Югре.

3. Сведения об учредителях агента застройщика.

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

4. Сведении о виде лицензируемой деятельности агента застройщика.

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0257.01-2011-8601042120-С-223.
Начало действия с «29» января 2013 г.
Выдано Саморегулируемой организацией «Строительное региональное партнерство», регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций: СРО-С-223-14052010.

Раздел 3. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

Цель проекта строительства:

Настоящий проект предусматривает строительство 23-х этажных домов с коммерческими площадями.

Сроки реализации проекта строительства:

№ ж.д.	Начало строительства	Окончание строительства
6	III квартал 2013 г.	IV квартал 2015 г.
7	IV квартал 2013 г.	II квартал 2016 г.
8	IV квартал 2013 г.	II квартал 2016 г.
9	III квартал 2013 г.	IV квартал 2015 г.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого дома в эксплуатацию.

Результаты экспертизы проектной документации:

1. Проектная документация объекта «Планировка микрорайона №39. Комплексное основание в целях жилищного строительства. Жилой дом (корпус) по ГП №6» без определения сметной стоимости соответствует техническим регламентам и результатам инженерных изысканий. Положительное заключение государственной вневедомственной экспертизы №217 от «21» декабря 2007 г.
2. Проектная документация объекта «Планировка микрорайона №39. Комплексное основание в целях жилищного строительства. Жилой дом (корпус) по ГП №7» без определения сметной стоимости соответствует техническим регламентам и результатам инженерных изысканий. Положительное заключение государственной вневедомственной экспертизы №288 от «29» декабря 2007 г.
3. Проектная документация объекта «Планировка микрорайона №39. Комплексное основание в целях жилищного строительства. Жилой дом (корпус) по ГП №8» без определения сметной стоимости соответствует техническим регламентам и результатам инженерных изысканий. Положительное заключение государственной вневедомственной экспертизы №288 от «29» декабря 2007 г.
4. Проектная документация объекта «Планировка микрорайона №39. Комплексное основание в целях жилищного строительства. Жилой дом (корпус) по ГП №9» без определения сметной стоимости соответствует техническим регламентам и результатам инженерных изысканий. Положительное заключение государственной вневедомственной экспертизы №288 от «29» декабря 2007 г.

2. Сведения о разрешении на строительство.

Разрешение на строительство №ru86310000-83 (взамен №ru86310000-38 от «07» апреля 2008 г.), выданное Администрацией города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа - Югры на строительство объекта: «Жилые дома (корпуса) по ГП №6, 7, 8, 9»
Выдано – «31» мая 2013 г.
Срок действия разрешения на строительство – до «01» октября 2014 г.

3. Сведения о правах застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка, о границе и площади земельного участка, об элементах благоустройства.

Право застройщика на земельный участок:

Земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101025:20 находится в собственности ООО «Александрия 6-10» на основании договора купли-продажи земельного участка №462 от «24» июня 2008 г. и акта приема-передачи от «15» мая 2012 г.

Площадь земельного участка – 35 701 $м^2$

Государственная регистрация от «22» июня 2012 г. № 86-86-03/051/2012-334, произведенная федеральной службой государственной регистрации.

Элементы благоустройства:

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

Зеленые насаждения

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

4. Сведения о местоположении строящегося жилого дома и об его описании.

Участок площадью 35 701 $м^2$ расположен по адресу: Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39.

Технические показатели жилых домов №6, 7, 8, 9 (для одного дома):

- Общая площадь квартир с балконами – 13822,6 $м^2$;
- Общая площадь квартир без балконов – 12702,8 $м^2$;
- Общая площадь балконов 1119,8 $м^2$;
- Общая площадь коммерческих помещений -700 $м^2$;
- Общая площадь здания – 15 400,0 $м^2$;
- Этажность – 23 этажа.

Конструктивные решения.

Здание каркасного типа из монолитного железобетона. Перекрытия монолитные, железобетонные. Устойчивость каркаса обеспечивается горизонтальными дисками перекрытий и ядром жесткости.

Фундаменты приняты из монолитных плит по свайному основанию.

Наружные стены (заполнение между конструкциями каркаса) – из блоков из ячеистого бетона. Межквартирные, внутриквартирные перегородки из блоков из ячеистого бетона.

Кровля плоская, совмещенная с организованным внутренним водостоком.

5. Сведения о количестве в составе строящихся жилых домов самостоятельных частей, а также об описании технических характеристик, указанных самостоятельных частей.

Показатели указаны для одного дома.

Количество квартир:	**168**
1-но комнатных	**42**
2-х комнатных	**84**
3-х комнатных	**42**

6. Сведения о составе общего имущества в жилых домах, которое будет находиться в общей собственности собственников помещений в многоквартирных жилых домах.

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

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

№ ж.д.	Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию
6	IV квартал 2015 г.
7	II квартал 2016 г.
8	II квартал 2016 г.
9	IV квартал 2015 г.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого дома в эксплуатацию.

Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию – Администрация г. Сургута.

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

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

8.1. Сведения о планируемой стоимости строительства жилых домов.

Планируемая стоимость строительства каждого дома ориентировочно составляет 665 млн. руб.

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

Проектировщик: ООО "Центр Архитектуры и Строительства", г. Екатеринбург
Подрядчик: ООО "Еврострой-С", г. Сургут.

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

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

11. Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилых домов.

Иные договора и сделки отсутствуют.

Место опубликования проектной декларации:
Сайт в сети Интернет: www.ssthm.ru

ООО «Александрия 6-10»
Технический директор УК
ООО «Северные Строительные Технологии»

А.Н. Сидоренков
«10» июля 2015 года

ИЗМЕНЕНИЯ от «02» ноября 2016 года
К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ от «10» июля 2013 года
«Жилые дома (корпуса) № 6, 7, 8, 9 и пристроенная автостоянка закрытого типа (стилобат) в составе проекта «Планировка микрорайона №39.
Комплексное освоение в целях жилищного строительства»

Внести изменения в следующие пункты:

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

№ ж.д.	Начало строительства	Окончание строительства
6	III квартал 2013 г.	IV квартал 2016 г.
7	IV квартал 2013 г.	III квартал 2018 г.
8	IV квартал 2013 г.	III квартал 2017 г.
9	III квартал 2013 г.	IV квартал 2015 г.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого дома в эксплуатацию.

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

№ ж.д.	Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию
6	IV квартал 2016 г.
7	III квартал 2018 г.
8	III квартал 2017 г.
9	IV квартал 2015 г.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого дома в эксплуатацию.

Место опубликования проектной декларации:
Сайт в сети Интернет: www.ssthm.ru

ООО «Александрия 6-10»
Представитель по доверенности
№ 15/16 от 25.07.2016 г.

_____ Д.И. Федчишин
«02» ноября 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью
«Александрия 6-10»
628002, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, дом 1
(3467) 326-605, 326-655

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

Настоящим сообщаем, что технологический срок завершения строительства объекта, расположенного по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, д. 7, составляет 30.05.2018 г.

Заместитель генерального директора-
технический директор
ООО «Александрия 6-10» Д.А. Шаяхметов

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

Саморегулируемая организация

Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка»

г. Москва, ул. Щепкина, д. 25/20

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

Руководитель (заместитель руководителя) Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии *Г.Ю. Елизарова*

М.П.

15 марта 2010 г.

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

ЗВЕРЕВА
ЕЛЕНА АЛЕКСАНДРОВНА

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

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

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

Президент
НП «Кадастр-оценка» П.М. Сапожников

Дата выдачи 16 декабря 2010 г.

Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 (800) 700-68-77 | www.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 АКС на основании доверенности №0495/15-ДО-2 от 10.04.2015г.

_____ *(Поталова Е.Ю.)*

М.П.
«24» декабря 2015г.

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) 700-68-77 | www.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-26 от 19.10.2015г.

_____ (Итаева 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 (209)

Двести девять страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Луценко Р. С.