

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/16-11

от 23 августа 2016 года

**Оценка справедливой стоимости имущественных прав
из договора № 1 участия в долевом строительстве
многоквартирного дома от 03.03.2014 г. на объекты
 долевого строительства, представляющие собой
квартиры в количестве 31 шт. общей площадью
(с учётом площадей лоджий и балконов) 1 367,96 кв.м.,
расположенные в строящемся многоквартирном жилом
доме со встроенными помещениями, состоящим из
5 блок-секций, этажность - 8, строящемся на земельных
участках с кадастровыми номерами: 86:12:0101071:7,
86:12:0101071:2, 86:12:0101071:4 г. Ханты-Мансийск**

Исполнитель отчета

Зверева Е.А.

г. Королёв МО, 2016 г.

Сопроводительное письмо	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. Задание на оценку	6
1.2. Применяемые стандарты оценки	9
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	10
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	10
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	11
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	11
1.7 Основные факты и выводы	11
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
1.9. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки	14
1.10. Методология определения справедливой стоимости	15
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	18
2.1. Общие положения	18
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	18
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	20
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	26
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	26
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	27
3.1. Общие положения	27
3.2. Анализ рынка недвижимости	27
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	103
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	103
6.4. Согласование результатов оценки	103
VII. ВЫВОДЫ	105
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	107
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	108
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	112
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	160

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

«23» августа 2016 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 11 к Договору № 2012/5 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «18» июля 2012 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости имущественных прав из договора № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 31 шт. общей площадью (с учётом площадей лоджий и балконов) 1 367,96 кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями, состоящим из 5 блок-секций, этажность - 8, строящемся на земельных участках:

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

в составе:

№ п/п	№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Площадь балконов, лоджий, м ² (100%)	Общая площадь без учета балконов, лоджий, м ²	Общая площадь с учетом балконов, лоджий, м ² (100%)
1	19	1	4	СТ+1	3,00	33,96	36,96
2	20	1	4	СТ	2,65	30,58	33,23
3	32	1	6	СТ+2	2,88	47,25	50,13
4	39	1	7	СТ+2	2,88	47,25	50,13
5	47	1	8	СТ+1	3,00	33,96	36,96
6	48	1	8	СТ	2,65	30,58	33,23
7	53	2	2	СТ+1	3,00	34,49	37,49
8	62	2	4	СТ+1	3,00	33,50	36,50
9	63	2	4	СТ+1	3,00	34,49	37,49
10	64	2	4	СТ+2	3,00	53,88	56,88
11	69	2	5	СТ+2	3,00	53,88	56,88
12	79	2	7	СТ+2	3,00	53,88	56,88
13	82	2	8	СТ+1	3,00	33,50	36,50
14	83	2	8	СТ+1	3,00	34,49	37,49
15	84	2	8	СТ+2	3,00	53,88	56,88
16	93	3	3	СТ+1	3,19	34,50	37,69
17	94	3	3	СТ+2	3,56	54,16	57,72
18	101	3	5	СТ+1	3,00	34,49	37,49
19	102	3	5	СТ+1	3,00	33,51	36,51
20	110	3	7	СТ+2	3,00	53,83	56,83
21	118	3	8	СТ+1	3,19	34,50	37,69
22	119	3	8	СТ+2	3,56	54,16	57,72
23	132	4	3	СТ+1	3,19	36,90	40,09
24	133	4	3	СТ+2	3,45	69,44	72,89

№ п/п	№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Площадь балконов, лоджий, м ² (100%)	Общая площадь без учета балконов, лоджий, м ²	Общая площадь с учетом балконов, лоджий, м ² (100%)
25	135	4	4	СТ	2,65	30,62	33,27
26	136	4	4	СТ+1	3,00	33,96	36,96
27	150	4	6	СТ+1	3,00	33,96	36,96
28	151	4	6	СТ+2	2,88	47,25	50,13
29	152	4	6	СТ+2	2,88	49,27	52,15
30	156	4	7	СТ	2,65	30,62	33,27
31	157	4	7	СТ+1	3,00	33,96	36,96
ИТОГО:						1 274,70	1 367,96

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

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

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

Оценка проведена по состоянию на 23 августа 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 отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

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

Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона

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

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав из договора № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 31 шт. общей площадью (с учётом площадей лоджий и балконов) 1 367,96 кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями, состоящим из 5 блок-секций, этажность - 8, строящемся на земельных участках с кадастровыми номерами: 86:12:0101071:7, 86:12:0101071:2, 86:12:0101071:4, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений составляет:

85 649 204

(Восемьдесят пять миллионов шестьсот сорок девять тысяч двести четыре) рубля

№ п/п	№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Площадь балконов, лоджий, м ² (100%)	Общая площадь без учета балконов, лоджий, м ²	Общая площадь с учетом балконов, лоджий, м ² (100%)	Итоговая величина стоимости, руб.
1	19	1	4	СТ+1	3,00	33,96	36,96	2 361 744
2	20	1	4	СТ	2,65	30,58	33,23	2 123 397
3	32	1	6	СТ+2	2,88	47,25	50,13	3 158 190
4	39	1	7	СТ+2	2,88	47,25	50,13	3 158 190
5	47	1	8	СТ+1	3,00	33,96	36,96	2 221 296

№ п/п	№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Площадь балконов, лоджий, м ² (100%)	Общая площадь без учета балконов, лоджий, м ²	Общая площадь с учетом балконов, лоджий, м ² (100%)	Итоговая величина стоимости, руб.
6	48	1	8	СТ	2,65	30,58	33,23	1 997 123
7	53	2	2	СТ+1	3,00	34,49	37,49	2 395 611
8	62	2	4	СТ+1	3,00	33,50	36,50	2 332 350
9	63	2	4	СТ+1	3,00	34,49	37,49	2 395 611
10	64	2	4	СТ+2	3,00	53,88	56,88	3 583 440
11	69	2	5	СТ+2	3,00	53,88	56,88	3 583 440
12	79	2	7	СТ+2	3,00	53,88	56,88	3 583 440
13	82	2	8	СТ+1	3,00	33,50	36,50	2 193 650
14	83	2	8	СТ+1	3,00	34,49	37,49	2 253 149
15	84	2	8	СТ+2	3,00	53,88	56,88	3 367 296
16	93	3	3	СТ+1	3,19	34,50	37,69	2 408 391
17	94	3	3	СТ+2	3,56	54,16	57,72	3 636 360
18	101	3	5	СТ+1	3,00	34,49	37,49	2 395 611
19	102	3	5	СТ+1	3,00	33,51	36,51	2 332 989
20	110	3	7	СТ+2	3,00	53,83	56,83	3 580 290
21	118	3	8	СТ+1	3,19	34,50	37,69	2 265 169
22	119	3	8	СТ+2	3,56	54,16	57,72	3 417 024
23	132	4	3	СТ+1	3,19	36,90	40,09	2 561 751
24	133	4	3	СТ+2	3,45	69,44	72,89	4 562 914
25	135	4	4	СТ	2,65	30,62	33,27	2 125 953
26	136	4	4	СТ+1	3,00	33,96	36,96	2 361 744
27	150	4	6	СТ+1	3,00	33,96	36,96	2 361 744
28	151	4	6	СТ+2	2,88	47,25	50,13	3 158 190
29	152	4	6	СТ+2	2,88	49,27	52,15	3 285 450
30	156	4	7	СТ	2,65	30,62	33,27	2 125 953
31	157	4	7	СТ+1	3,00	33,96	36,96	2 361 744

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

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко



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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 11 к Договору № 2012/5 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «18» июля 2012 г.

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

Имущественные права из договора № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 31 шт. общей площадью (с учётом площадей лоджий и балконов) 1 367,96 кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями, состоящим из 5 блок-секций, этажность - 8, строящемся на земельных участках:

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

№ п/п	№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Площадь балконов, лоджий, м2 (100%)	Общая площадь без учета балконов, лоджий, м2	Общая площадь с учетом балконов, лоджий, м2 (100%)
1	19	1	4	СТ+1	3,00	33,96	36,96
2	20	1	4	СТ	2,65	30,58	33,23
3	32	1	6	СТ+2	2,88	47,25	50,13
4	39	1	7	СТ+2	2,88	47,25	50,13
5	47	1	8	СТ+1	3,00	33,96	36,96
6	48	1	8	СТ	2,65	30,58	33,23
7	53	2	2	СТ+1	3,00	34,49	37,49
8	62	2	4	СТ+1	3,00	33,50	36,50
9	63	2	4	СТ+1	3,00	34,49	37,49
10	64	2	4	СТ+2	3,00	53,88	56,88
11	69	2	5	СТ+2	3,00	53,88	56,88
12	79	2	7	СТ+2	3,00	53,88	56,88
13	82	2	8	СТ+1	3,00	33,50	36,50
14	83	2	8	СТ+1	3,00	34,49	37,49
15	84	2	8	СТ+2	3,00	53,88	56,88
16	93	3	3	СТ+1	3,19	34,50	37,69
17	94	3	3	СТ+2	3,56	54,16	57,72
18	101	3	5	СТ+1	3,00	34,49	37,49
19	102	3	5	СТ+1	3,00	33,51	36,51
20	110	3	7	СТ+2	3,00	53,83	56,83
21	118	3	8	СТ+1	3,19	34,50	37,69
22	119	3	8	СТ+2	3,56	54,16	57,72
23	132	4	3	СТ+1	3,19	36,90	40,09
24	133	4	3	СТ+2	3,45	69,44	72,89

№ п/п	№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Площадь балконов, лоджий, м2 (100%)	Общая площадь без учета балконов, лоджий, м2	Общая площадь с учетом балконов, лоджий, м2 (100%)
25	135	4	4	СТ	2,65	30,62	33,27
26	136	4	4	СТ+1	3,00	33,96	36,96
27	150	4	6	СТ+1	3,00	33,96	36,96
28	151	4	6	СТ+2	2,88	47,25	50,13
29	152	4	6	СТ+2	2,88	49,27	52,15
30	156	4	7	СТ	2,65	30,62	33,27
31	157	4	7	СТ+1	3,00	33,96	36,96
Итого:						1 274,70	1 367,96

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

Характеристики объектов оценки:

№ п/п	№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Площадь балконов, лоджий, м2 (100%)	Общая площадь без учета балконов, лоджий, м2	Общая площадь с учетом балконов, лоджий, м2 (100%)
1	19	1	4	СТ+1	3,00	33,96	36,96
2	20	1	4	СТ	2,65	30,58	33,23
3	32	1	6	СТ+2	2,88	47,25	50,13
4	39	1	7	СТ+2	2,88	47,25	50,13
5	47	1	8	СТ+1	3,00	33,96	36,96
6	48	1	8	СТ	2,65	30,58	33,23
7	53	2	2	СТ+1	3,00	34,49	37,49
8	62	2	4	СТ+1	3,00	33,50	36,50
9	63	2	4	СТ+1	3,00	34,49	37,49
10	64	2	4	СТ+2	3,00	53,88	56,88
11	69	2	5	СТ+2	3,00	53,88	56,88
12	79	2	7	СТ+2	3,00	53,88	56,88
13	82	2	8	СТ+1	3,00	33,50	36,50
14	83	2	8	СТ+1	3,00	34,49	37,49
15	84	2	8	СТ+2	3,00	53,88	56,88
16	93	3	3	СТ+1	3,19	34,50	37,69
17	94	3	3	СТ+2	3,56	54,16	57,72
18	101	3	5	СТ+1	3,00	34,49	37,49
19	102	3	5	СТ+1	3,00	33,51	36,51
20	110	3	7	СТ+2	3,00	53,83	56,83
21	118	3	8	СТ+1	3,19	34,50	37,69
22	119	3	8	СТ+2	3,56	54,16	57,72
23	132	4	3	СТ+1	3,19	36,90	40,09
24	133	4	3	СТ+2	3,45	69,44	72,89
25	135	4	4	СТ	2,65	30,62	33,27
26	136	4	4	СТ+1	3,00	33,96	36,96
27	150	4	6	СТ+1	3,00	33,96	36,96
28	151	4	6	СТ+2	2,88	47,25	50,13
29	152	4	6	СТ+2	2,88	49,27	52,15
30	156	4	7	СТ	2,65	30,62	33,27

№ п/п	№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Площадь балконов, лоджий, м2 (100%)	Общая площадь без учета балконов, лоджий, м2	Общая площадь с учетом балконов, лоджий, м2 (100%)
31	157	4	7	СТ+1	3,00	33,96	36,96
Итого:						1 274,70	1 367,96

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии разрешения на строительство № гп 86312000-112 от 06.12.2013 г.;
- копии Договора № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г.;
- копии проектной декларации «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Чехова в г. Ханты-Мансийске» от 09.12.2013 г. с изменениями;
- копии дополнительного соглашения № 1 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1 от «03» марта 2014 г.;
- копии проекта дополнительного соглашения № 2 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1 от «03» марта 2014 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученные от Заказчика.

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

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **23.08.2016 года**.

10. Срок проведения оценки. Не позднее **23.08.2016 года**.

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Обоснование применяемых стандартов

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 628 от 07 ноября 2011 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

Применяемые стандарты.

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

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

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

1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

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

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

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

Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».
Место нахождения	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
Почтовый адрес	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746237147
Дата присвоения ОГРН	от 30 марта 2010 года

Сведения об оценщике

Общие сведения об оценщике	Зверева Елена Александровна - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г.
----------------------------	---

	Регистрационный № 00387 от 16.12.2010 г. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-I № 608619, выдан 03.07.2010 г. Стаж работы оценщиком с 2010 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
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	141067, 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 соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

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

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

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

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

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

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

1.7 Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки

Техническое задание № 11 к Договору № 2012/5 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «18» июля 2012 г.

Общие сведения

Дата составления отчета

23 августа 2016 г.

Порядковый номер отчета

УКО-С/16-11

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Вид объектов оценки	Имущественные права
Реквизиты договора участия в долевом строительстве	Договор № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г.
Стороны договора участия в долевом строительстве	Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус». Участник долевого строительства – Общество с ограниченной ответственностью «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».
Объект, возводимый застройщиком	Многokвартирный жилой дом (далее – Дом) – многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, состоящий из 5 блок-секций, этажность – 8, строящийся на земельных участках: - площадью 6297 кв.м., с кадастровым номером 86:12:0101071:7, расположенном по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (строительный адрес); - площадью 681 кв.м., с кадастровым номером 86:12:0101071:2, расположенном по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского д. 21; - площадью 669 кв.м., с кадастровым номером 86:12:0101071:4, расположенном по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского д. 23.
Объекты долевого строительства по договору	Квартиры в количестве 31 шт. общей площадью (с учётом площадей лоджий и балконов) 1 367,96 кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями, состоящем из 5 блок - секций, этажность - 8, в составе:

№ п/п	№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Площадь балконов, лоджий, м ² (100%)	Общая площадь без учета балконов, лоджий, м ²	Общая площадь с учетом балконов, лоджий, м ² (100%)
1	19	1	4	СТ+1	3,00	33,96	36,96
2	20	1	4	СТ	2,65	30,58	33,23
3	32	1	6	СТ+2	2,88	47,25	50,13
4	39	1	7	СТ+2	2,88	47,25	50,13
5	47	1	8	СТ+1	3,00	33,96	36,96
6	48	1	8	СТ	2,65	30,58	33,23
7	53	2	2	СТ+1	3,00	34,49	37,49
8	62	2	4	СТ+1	3,00	33,50	36,50
9	63	2	4	СТ+1	3,00	34,49	37,49
10	64	2	4	СТ+2	3,00	53,88	56,88
11	69	2	5	СТ+2	3,00	53,88	56,88
12	79	2	7	СТ+2	3,00	53,88	56,88
13	82	2	8	СТ+1	3,00	33,50	36,50
14	83	2	8	СТ+1	3,00	34,49	37,49
15	84	2	8	СТ+2	3,00	53,88	56,88
16	93	3	3	СТ+1	3,19	34,50	37,69
17	94	3	3	СТ+2	3,56	54,16	57,72
18	101	3	5	СТ+1	3,00	34,49	37,49
19	102	3	5	СТ+1	3,00	33,51	36,51

№ п/п	№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Площадь балконов, лоджий, м ² (100%)	Общая площадь без учета балконов, лоджий, м ²	Общая площадь с учетом балконов, лоджий, м ² (100%)
20	110	3	7	СТ+2	3,00	53,83	56,83
21	118	3	8	СТ+1	3,19	34,50	37,69
22	119	3	8	СТ+2	3,56	54,16	57,72
23	132	4	3	СТ+1	3,19	36,90	40,09
24	133	4	3	СТ+2	3,45	69,44	72,89
25	135	4	4	СТ	2,65	30,62	33,27
26	136	4	4	СТ+1	3,00	33,96	36,96
27	150	4	6	СТ+1	3,00	33,96	36,96
28	151	4	6	СТ+2	2,88	47,25	50,13
29	152	4	6	СТ+2	2,88	49,27	52,15
30	156	4	7	СТ	2,65	30,62	33,27
31	157	4	7	СТ+1	3,00	33,96	36,96
ИТОГО:						1 274,70	1 367,96

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
19	не использовался	2 361 744	не использовался	2 361 744
20	не использовался	2 123 397	не использовался	2 123 397
32	не использовался	3 158 190	не использовался	3 158 190
39	не использовался	3 158 190	не использовался	3 158 190
47	не использовался	2 221 296	не использовался	2 221 296
48	не использовался	1 997 123	не использовался	1 997 123
53	не использовался	2 395 611	не использовался	2 395 611
62	не использовался	2 332 350	не использовался	2 332 350
63	не использовался	2 395 611	не использовался	2 395 611
69	не использовался	3 583 440	не использовался	3 583 440
64	не использовался	3 583 440	не использовался	3 583 440
79	не использовался	3 583 440	не использовался	3 583 440
82	не использовался	2 193 650	не использовался	2 193 650
83	не использовался	2 253 149	не использовался	2 253 149
84	не использовался	3 367 296	не использовался	3 367 296
93	не использовался	2 408 391	не использовался	2 408 391
94	не использовался	3 636 360	не использовался	3 636 360
101	не использовался	2 395 611	не использовался	2 395 611
102	не использовался	2 332 989	не использовался	2 332 989
110	не использовался	3 580 290	не использовался	3 580 290
118	не использовался	2 265 169	не использовался	2 265 169
119	не использовался	3 417 024	не использовался	3 417 024
132	не использовался	2 561 751	не использовался	2 561 751
133	не использовался	4 562 914	не использовался	4 562 914
135	не использовался	2 125 953	не использовался	2 125 953
136	не использовался	2 361 744	не использовался	2 361 744
150	не использовался	2 361 744	не использовался	2 361 744
151	не использовался	3 158 190	не использовался	3 158 190
152	не использовался	3 285 450	не использовался	3 285 450
156	не использовался	2 125 953	не использовался	2 125 953

№ квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
157	не использовался	2 361 744	не использовался	2 361 744

* 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 объекта оценки

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

Таблица 1.

Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика

Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
Разрешение на строительство	№ ru86312000-112 от 06.12.2013 г..	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома	№1 от 03.03.2014 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Проектная декларация «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Чехова в г. Ханты-Мансийске» с изменениями	б/н от 09.12.2013 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Уведомление о переносе срока передачи объекта долевого строительства	№2013-д от 02.12.2015 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Дополнительное соглашение № 1 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1	от «03» марта 2014 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Проект дополнительного соглашения № 2 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1	от «03» марта 2014 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

При определении стоимости объекта 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 объекте оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, существенной для определения стоимости объекта 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 объекта оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- информацию о рынке объекта 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 объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные об объекте 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.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

- 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,

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

бизнес);

- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые

являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются имущественные права из договора № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 31 шт. общей площадью (с учётом площадей лоджий и балконов) 1 367,96 кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями, состоящим из 5 блок-секций, этажность - 8, строящемся на земельных участках с кадастровыми номерами: 86:12:0101071:7, 86:12:0101071:2, 86:12:0101071:4.

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

Стороны договора участия в долевом строительстве:

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

Объекты долевого строительства по договору - квартиры в количестве 31 шт. общей площадью (с учётом площадей лоджий и балконов) 1 367,96 кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями, состоящим из 5 блок-секций, этажность - 8, строящемся на земельных участках:

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

Состав объектов долевого строительства представлен в табл. 2.

Таблица 2.

Состав объектов долевого строительства

№ п/п	№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Площадь балконов, лоджий, м ² (100%)	Общая площадь без учета балконов, лоджий, м ²	Общая площадь с учетом балконов, лоджий, м ² (100%)
1	19	1	4	СТ+1	3,00	33,96	36,96
2	20	1	4	СТ	2,65	30,58	33,23
3	32	1	6	СТ+2	2,88	47,25	50,13
4	39	1	7	СТ+2	2,88	47,25	50,13
5	47	1	8	СТ+1	3,00	33,96	36,96
6	48	1	8	СТ	2,65	30,58	33,23
7	53	2	2	СТ+1	3,00	34,49	37,49
8	62	2	4	СТ+1	3,00	33,50	36,50
9	63	2	4	СТ+1	3,00	34,49	37,49
10	64	2	4	СТ+2	3,00	53,88	56,88
11	69	2	5	СТ+2	3,00	53,88	56,88
12	79	2	7	СТ+2	3,00	53,88	56,88
13	82	2	8	СТ+1	3,00	33,50	36,50
14	83	2	8	СТ+1	3,00	34,49	37,49
15	84	2	8	СТ+2	3,00	53,88	56,88
16	93	3	3	СТ+1	3,19	34,50	37,69
17	94	3	3	СТ+2	3,56	54,16	57,72
18	101	3	5	СТ+1	3,00	34,49	37,49
19	102	3	5	СТ+1	3,00	33,51	36,51
20	110	3	7	СТ+2	3,00	53,83	56,83
21	118	3	8	СТ+1	3,19	34,50	37,69
22	119	3	8	СТ+2	3,56	54,16	57,72
23	132	4	3	СТ+1	3,19	36,90	40,09
24	133	4	3	СТ+2	3,45	69,44	72,89
25	135	4	4	СТ	2,65	30,62	33,27
26	136	4	4	СТ+1	3,00	33,96	36,96
27	150	4	6	СТ+1	3,00	33,96	36,96
28	151	4	6	СТ+2	2,88	47,25	50,13
29	152	4	6	СТ+2	2,88	49,27	52,15
30	156	4	7	СТ	2,65	30,62	33,27
31	157	4	7	СТ+1	3,00	33,96	36,96
ИТОГО:						1 274,70	1 367,96

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Имущественные права, связанные с объектами оценки.

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

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов

оценки.

Балансовая стоимость на дату оценки не определена.

Обременения, связанные с объектами оценки.

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки

Основные количественные и качественные характеристики объектов оценки возможно описать через количественные и качественные характеристики объектов долевого строительства, а также 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 Оценкаikom 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 высокотажными зданиями – ТЗ № 3; спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей) – ТЗ № 4; районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, окраины городов, территории старой застройки – ТЗ № 5; районы рядом с крупными автомагистралями – ТЗ № 6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах города.

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

Таблица 4.

Данные об адресе объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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



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

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 6.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж расположения)	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
19	"бизнес"	свободная планировка	4/8 (промежуточный)	1	33,96	36,96	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
20	"бизнес"	свободная планировка	4/8 (промежуточный)	1	30,58	33,23	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
32	"бизнес"	свободная планировка	6/8 (промежуточный)	2	47,25	50,13	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
39	"бизнес"	свободная планировка	7/8 (промежуточный)	2	47,25	50,13	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
47	"бизнес"	свободная планировка	8/8 (последний)	1	33,96	36,96	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
48	"бизнес"	свободная планировка	8/8 (последний)	1	30,58	33,23	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
53	"бизнес"	свободная планировка	2/8 (промежуточный)	1	34,49	37,49	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
62	"бизнес"	свободная планировка	4/8 (промежуточный)	1	33,50	36,50	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
63	"бизнес"	свободная планировка	4/8 (промежуточный)	1	34,49	37,49	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
69	"бизнес"	свободная планировка	5/8 (промежуточный)	2	53,88	56,88	н/д	каркасно-монолитный	без отделки

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж, расположение)	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
64	"бизнес"	свободная планировка	4/8 (промежуточный)	2	53,88	56,88	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
79	"бизнес"	свободная планировка	7/8 (промежуточный)	2	53,88	56,88	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
82	"бизнес"	свободная планировка	8/8 (последний)	1	33,50	36,50	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
83	"бизнес"	свободная планировка	8/8 (последний)	1	34,49	37,49	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
84	"бизнес"	свободная планировка	8/8 (последний)	2	53,88	56,88	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
93	"бизнес"	свободная планировка	3/8 (промежуточный)	1	34,50	37,69	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
94	"бизнес"	свободная планировка	3/8 (промежуточный)	2	54,16	57,72	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
101	"бизнес"	свободная планировка	5/8 (промежуточный)	1	34,49	37,49	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
102	"бизнес"	свободная планировка	5/8 (промежуточный)	1	33,51	36,51	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
110	"бизнес"	свободная планировка	7/8 (промежуточный)	2	53,83	56,83	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
118	"бизнес"	свободная планировка	8/8 (последний)	1	34,50	37,69	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
119	"бизнес"	свободная планировка	8/8 (последний)	2	54,16	57,72	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
132	"бизнес"	свободная планировка	3/8 (промежуточный)	1	36,90	40,09	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
133	"бизнес"	свободная планировка	3/8 (промежуточный)	3	69,44	72,89	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
135	"бизнес"	свободная планировка	4/8 (промежуточный)	1	30,62	33,27	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
136	"бизнес"	свободная планировка	4/8 (промежуточный)	1	33,96	36,96	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
150	"бизнес"	свободная планировка	6/8 (промежуточный)	1	33,96	36,96	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
151	"бизнес"	свободная планировка	6/8 (промежуточный)	2	47,25	50,13	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
152	"бизнес"	свободная планировка	6/8 (промежуточный)	2	49,27	52,15	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
156	"бизнес"	свободная планировка	7/8 (промежуточный)	1	30,62	33,27	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
157	"бизнес"	свободная планировка	7/8 (промежуточный)	1	33,96	36,96	н/д	каркасно-монолитный	без отделки

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

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



Фото 1. Перспективный вид многоквартирного жилого дома

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



Фото 3. Внешний вид площадки под строительство жилого дома



Фото 4. Внешний вид строящегося жилого дома



Фото 5. Внешний вид строящегося жилого дома



Фото 6. Внешний вид строящегося жилого дома

Осмотр объектов оценки проведён по состоянию на 23 августа 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 определения исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

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

В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами.

Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесечного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 %, м/м (в январе-феврале – 0,0 %). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале – 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5 %), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах.

После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2 %, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %).

Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0 % с 0,5 % в феврале.

Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2 % в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0 % с исключением сезонного фактора.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0 %, зафиксированного в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2 % к январю-марту к 2015 года).

Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3 % к январю-марту 2015 года).

По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года – 2,1 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2 %, с начала года – 7,4 %, за годовой период – 16,9 %).

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

Таблица 10.

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

Наименование показателя	2015		2016		
	март	январь-март	Февраль	март	январь-март
ВВП ¹⁾	96,5	97,2	100,0	98,2	98,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	101,2	107,4	100,6	100,5	102,1
Индекс промышленного производства ³⁾	99,4	99,6	101,0	99,5	99,4
Обрабатывающие производства ⁴⁾	98,1	98,4	99,0	97,2	96,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,2	103,5	103,1	102,7	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	95,1	95,0	100,4	98,6	98,4
Ввод в действие жилых домов	127,4	133,5	76,9	85,3	83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	97,6	97,7	95,5	98,2	96,1
Реальная заработная плата	89,4	91,0	100,6	101,6 ⁷⁾	99,5 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	32 642	31 566	33 873	35 570 ⁷⁾	34 024 ⁷⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,9		5,8	6,0	
Оборот розничной торговли	91,1	93,0	95,7	94,2	94,6
Объем платных услуг населению	99,5 ⁶⁾	99,7 ⁶⁾	100,4	98,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1 ⁸⁾	59,3 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2 ⁸⁾	37,8 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	54,5	52,8	30,3	36,4	31,8

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Февраль, март - в % к предыдущему месяцу, январь-март - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ Данные изменены за счет получения отчетных данных.

⁵⁾ Предварительные данные.

⁶⁾ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁷⁾ Оценка Росстата.

⁸⁾ Оценка

Валютный рынок

В первые две декады января 2016 г. ослабление российской национальной валюты относительно основных мировых валют ускорилось, и 22.01.16 был достигнут исторический максимум стоимости бивалютной корзины (87,0068 руб.). Такая динамика валютного курса была обусловлена не только снижением мировых цен на нефть, но и действием внутренних факторов, в частности поведением крупных участников российского валютного рынка. С середины февраля 2016 г. началось укрепление рубля, волатильность его курса заметно снизилась. Этому способствовало повышение цены на нефть на мировых товарных рынках и сохранение умеренно жесткой денежно-кредитной политики Банка России.

По итогам I квартала 2016 г. официальный курс доллара США к рублю снизился на 7% и по состоянию на 01.04.16 составил 67,8552 руб. за долл., курс евро к рублю – на 3,4% (76,9207 руб. за евро), стоимость бивалютной корзины – на 5,3% (71,9347 рубля).

Средний дневной биржевой оборот торгов по операциям рубль/доллар США в I квартале 2016 г. по сравнению с предыдущим кварталом сократился на 2%, до 14,9 млрд. долл. США, по операциям рубль/евро – на 21%, до 2,1 млрд. евро.

Денежный рынок

В I квартале текущего года ставки по межбанковским кредитам (МБК) на срок один день формировались преимущественно в нижней половине процентного коридора Банка России. Давление на ставки по МБК оказывал низкий уровень рублевых ставок по операциям «валютный своп», формировавшихся под влиянием значительного объема предложения рублевой ликвидности со стороны отдельных крупных банков, использовавших операции «валютный своп» для привлечения иностранной валюты.

Среднее значение спреда однодневной рублевой ставки MIACR к ключевой ставке Банка России в I квартале 2016 г. было отрицательным и составило -10 базисных пунктов (в IV квартале 2015 г. – положительное значение 20 базисных пунктов).

Средний дневной оборот однодневных операций на рублевом сегменте денежного рынка (межбанковские кредиты, сделки репо и «валютный своп») в I квартале 2016 г. возрос по сравнению с предыдущим кварталом на 0,5 трлн. руб., до 2,9 трлн. рублей.

Этот рост был во многом обусловлен увеличением оборотов операций «валютный своп» в рублевом выражении вследствие курсовой переоценки.

Состояние банковского сектора

Совокупные активы банковского сектора в январе-марте текущего года сократились на 2,3% (в марте – уменьшились на 2,6%), до 81,1 трлн. рублей. Количество действующих кредитных организаций с начала 2016 г. уменьшилось с 733 до 707.

Ресурсная база. Объем депозитов и средств на счетах организаций (кроме кредитных организаций) сократился за март на 4,3% (+0,8%), до 26,2 трлн. руб., а объем вкладов физических лиц – на 2% (+1%), до 22,5 трлн. рублей. За январь-март 2016 г. объем депозитов и средств на счетах организаций сократился на 3,1% (+0,5%), одновременно вклады физических лиц уменьшились на 3% (-0,9 процента).

Здесь и далее в скобках курсивом приводятся показатели, рассчитанные с поправкой на валютную переоценку.

Задолженность банков по кредитам, депозитам и прочим привлеченным средствам, полученным от Банка России, за январь-март 2016 г. уменьшилась на 24,3% (в марте – на 2,4%), до 4060 млрд. руб., а их доля в пассивах банковского сектора – с 6,5% до 5 процентов.

Негосударственные пенсионные фонды (НПФ)

Количество негосударственных пенсионных фондов (далее – НПФ),

зарегистрированных в едином государственном реестре НПФ, сократилось со 120 на

31.12.14 до 102 на 31.12.15. Сокращение количества НПФ обусловлено отзывом лицензий. Основной причиной отзыва лицензий явилось низкое кредитное качество активов.

По состоянию на 31.12.15 суммарный объем активов НПФ составил 2886,9 млрд. руб.; размер собственных средств НПФ и имущества для осуществления уставной деятельности – 160,3 млрд. руб. (по сравнению с данными на 31.12.14 он увеличился на 11,9%). Обязательства по основному виду деятельности НПФ (пенсионные средства) на 31.12.15 составили 2698,8 млрд. руб. (за год они увеличились на 33%). В том числе объем средств пенсионных накоплений НПФ (балансовая стоимость) составил 1707,1 млрд. руб. (за год показатель увеличился на 51,2%), объем средств пенсионных резервов НПФ – 991,6 млрд. руб. (за год показатель увеличился на 10,2%). Чистая прибыль на 31.12.15 составила 232,5 млрд. руб., за год она возросла на 288,9%. В 2015 г. из Пенсионного фонда Российской Федерации в НПФ было переведено 616 млрд. руб. средств пенсионных накоплений.

Период подачи заявлений для включения НПФ в систему гарантирования прав застрахованных лиц завершился 31 декабря 2015 года. В систему гарантирования на 01.01.16 вошли 33 НПФ, доля которых составила 95% средств пенсионных накоплений.

Основные изменения на пенсионном рынке в 2015 году были связаны с ужесточением требований по вложению средств пенсионных накоплений НПФ в банковский сектор и вступлением в силу новых правил перевода накопительной части пенсии, фактически увеличивающих горизонт инвестирования с одного года до пяти лет.

Паевые и акционерные инвестиционные фонды

В едином государственном реестре паевых инвестиционных фондов (ПИФ) на 31.12.15 было зарегистрировано 1559 фондов, в том числе 1137 закрытых ПИФов, 372 открытых ПИФа и 50 интервальных ПИФов. За 2015 год количество ПИФов сократилось на 27 фондов.

За 2015 г. чистый приток инвестиций в ПИФы в два раза превысил показатель 2014 г. и составил 134,1 млрд. рублей. Значительный чистый приток инвестиций зафиксировали закрытые ПИФы: за 2015 год 133,3 млрд. руб. (за 2014 г. –101 млрд. руб.). Чистый приток инвестиций в открытые ПИФы в 2015 г. составил 2,2 млрд. руб. (по итогам 2014 г. открытые ПИФы зафиксировали чистый отток в 34,7 млрд. рублей).

Интервальные ПИФы по итогам 2015 г. зафиксировали чистый отток инвестиций, превысивший показатель 2014 года: 1,4 млрд. руб. против 0,7 млрд. руб. в 2014 году.

Стоимость чистых активов ПИФов (далее – СЧА ПИФов) на 31.12.15 составила 2,4 трлн. руб. (прирост за год 12,2%), при этом в структуре СЧА ПИФов основную долю занимали СЧА закрытых ПИФов – 94,4 процента.

Общая стоимость активов ПИФов на 31.12.15 составила 2,7 трлн. руб. (3,3% ВВП). Существенную долю в активах ПИФов составляли вложения в недвижимость (42,3% агрегированного портфеля

ПИФов). Данный вид активов сосредоточен в портфеле закрытых ПИФов. Значительный объем агрегированного портфеля ПИФов также занимали вложения в акции российских эмитентов: их доля в портфеле ПИФов на 31.12.15 составила 15,9% (годом ранее – 16,7 процента).

Средневзвешенная доходность ПИФов за 2015 г. составила 5,5%, что ниже уровня инфляции в 2015 году (12,9%) и ниже доходности ПИФов за 2014 г. (7,1%). При этом доходность открытых ПИФов составила 27,3%, интервальных и закрытых ПИФов – 15% и 4,5% соответственно.

Количество акционерных инвестиционных фондов (далее – АИФов) в реестре акционерных инвестиционных фондов на 31.12.15 составило четыре фонда (на 31.12.14 – шесть фондов). СЧА АИФов за год выросла на 12,3%, до 5,8 млрд. рублей.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru>

По итогам января - марта 2016 года социально-экономическая обстановка характеризуется как кризисная – однако по итогам последних периодов отмечается постепенная стабилизация показателей.

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

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

Таблица 11.

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

Показатель	Январь-март	
	2015	2016
Индекс физического объема промышленного производства	100,3	103,7
Индекс физического объема инвестиции в основной капитал	110,4	105,2
Ввод в действие жилых домов	98,2	89,6
Среднедушевые доходы населения, рублей	41985,0	х
Реальные располагаемые денежные доходы населения	104,9	х
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, в рублях	55389,5	59150,7
Реальная заработная плата	90,5	96,7
Индекс физического объема оборота розничной торговли	90,7	92,7
Индекс физического объема платных услуг населению	92,4	97,2
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года)	107,3	103,0
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению	0,50	0,61

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/itogi-razvitiya-okruga/2016-god/373517/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2016-goda>

Югра входит в число субъектов Российской Федерации (далее РФ), имеющих наименьший уровень зарегистрированной безработицы – 0,61 % от экономически активного населения. Среднедушевые денежные доходы населения составили 2,7 прожиточных минимума в среднем на душу населения.

Югра входит в число субъектов-лидеров Российской Федерации с наилучшими демографическими показателями (по коэффициенту рождаемости 11 место, по коэффициенту естественного прироста населения 6 место), показатели рождаемости в Югре превышают показатели смертности населения в 2,4 раза.

Строительство. Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», за январь-март 2016 года – 35,5 млрд. рублей или 77,9 % к соответствующему периоду 2015 года. Введено 91,2 тыс. кв. м общей площади квартир, доля индивидуального жилищного строительства – 21,9 %.

В рейтинге регионов России по объему предоставленных ипотечных кредитов на душу населения и количеству кредитов на тысячу человек населения автономный округ занимает среди субъектов Российской Федерации второе и первое место соответственно.

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. кв. м. На 1 апреля 2016 года заключено 348 договоров найма, дома заселены на 98,0 %.

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

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

- 943 нефтяные скважины;
- линии электропередачи напряжением 35 кВ и выше – 62,5 км;
- трансформаторные понизительные подстанции напряжением 35 кВ и выше – 80 тыс. КВ. А;
- торговые предприятия на 9,7 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.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке (динамику рынка). При проведении настоящего анализа в качестве источника данных использовалось интернет-издание «Югра Недвижимость» (<http://ugra-ned.ru>), а так же данные с информационных сайтов агентств недвижимости региона. По состоянию на период проведения оценки последним доступным номером является № 40 январь – февраль 2015 г. В данном выпуске приведена статистика рынка по состоянию на ноябрь 2014 г. Наиболее развита, с точки зрения рынка жилой недвижимости, в Ханты-Мансийском автономном округе — Югра, являются следующие населенные пункты: Нижневартовск; Сургут; Ханты-Мансийск; Нягань, Нефтеюганск. Данные о динамике изменения средних цен в указанных населенных пунктах представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Данные о динамике изменения средних цен

Наименование показателя	Нефтеюганск	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
Средние цены продажи, руб./кв.м.					
мар.13	78 000	79 000	56 000	96 000	53 000
май.13	73 000	79 000	53 000	83 000	53 000
июл.13	74 000	79 000	48 500	89 000	53 000
сен.13	77 500	79 000	50 000	73 000	60 000
окт.13	79 500	79 000	58 000	85 000	58 000
фев.14	81 000	79 000	61 800	87 000	
май.14	80 000	80 000	53 000	84 800	56 500
авг.14	47 300	80 000	65 800	83 100	56 500
окт.14	78 000	75 000	62 500	80 400	54 600
ноя.14	74 900	81 000	66 900	79 200	54 600
дек.15	73 400	79 400	65 600	77 600	53 500
мар.16	69 700	75 400	62 300	73 700	50 800
Средние арендные ставки, руб./кв.м. в мес.					
мар.13	5 365	7 059	5 365	5 647	3 953
май.13	5 506	6 494	5 365	6 635	4 094
июл.13	4 687	6 494	5 647	4 122	4 122
сен.13	5 365	7 059	5 647	4 800	3 953
окт.13	5 082	7 059	5 647	5 647	4 235
фев.14	6 014	7 059	8 075	4 800	0
май.14	5 365	7 059	4 800	6 353	4 659
авг.14	6 212	6 353	5 365	6 212	4 659
окт.14	5 929	6 918	5 224	6 212	4 941

Наименование показателя	Нефтеюганск	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
ноя.14	7 398	8 471	6 240	8 188	4 941
дек.15	5 929	6 918	5 224	6 212	4 941
мар.16	5 929	6 918	5 224	6 212	4 941
Доходность, %					
мар.13	6,88	8,94	9,58	5,88	7,46
май.13	7,54	8,22	10,12	7,99	7,72
июл.13	6,33	8,22	11,64	4,63	7,78
сен.13	6,92	8,94	11,29	6,58	6,59
окт.13	6,39	8,94	9,74	6,64	7,3
фев.14	7,42	8,94	13,07	5,52	
май.14	6,71	8,82	9,06	7,49	8,25
авг.14	13,13	7,94	8,15	7,48	8,25
окт.14	7,6	9,22	8,36	7,73	9,05
ноя.14	9,88	10,46	9,33	10,34	9,05
дек.15	8,08	8,71	7,96	8,01	9,24
мар.16	8,51	9,18	8,39	8,43	9,73
Медиана	7,48	8,94	9,46	7,49	8,25
Среднее	7,48	8,94	9,46	7,49	8,25
Срок окупаемости, лет.					
мар.13	14,54	11,19	10,44	17	13,41
май.13	13,26	12,17	9,88	12,51	12,95
июл.13	15,79	12,17	8,59	21,59	12,86
сен.13	14,45	11,19	8,85	15,21	15,18
окт.13	15,64	11,19	10,27	15,05	13,7
фев.14	13,47	11,19	7,65	18,13	
май.14	14,91	11,33	11,04	13,35	12,13
авг.14	7,61	12,59	12,26	13,38	12,13
окт.14	13,16	10,84	11,96	12,94	11,05
ноя.14	10,12	9,56	10,72	9,67	11,05
дек.15	12,38	11,48	12,56	12,49	10,83
мар.16	11,76	10,9	11,93	11,86	10,28
Медиана	13,37	11,19	10,58	13,37	12,13
Среднее	13,37	11,19	10,58	13,37	12,13

Источник: 1. <http://ugra-ned.ru/archive/>; 2. www.avito.ru 3. Расчеты оценщика.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке жилой недвижимости региона:

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

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости,

недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершенные строительством объекты;

- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено в табл. 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
Ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1
Типовая зона в пределах города	ТЗ № 3
Характеристики местоположения	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского
Адресный ориентир	
Физические характеристики	Характеристика класса качества дома
	«бизнес»
	Характеристика типа (планировки) квартиры
	изолированные комнаты
	Характеристика расположения (этаж расположения)
	промежуточные и последние этажи
	Количество комнат
	1, 2, 3 комнатные квартиры

Наименование показателя	Значение показателя
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	каркасно-монолитный
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://ssthm.ru>.

На указанном выше ресурсе актуальны 93 oferty, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 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
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 39	квартира
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 44	квартира
Трёхкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 10	квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 39	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 44	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского
Трёхкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 10	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Ценовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
Однокомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 39	ЦЗ № 1	ТЗ № 3
Двухкомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 44	ЦЗ № 1	ТЗ № 3
Трёхкомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 10	ЦЗ № 1	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
Однокомнатные квартиры									
Объект анализа 1	"бизнес"	свободная планировка	2/8 (промежуточный)	1	н/д	36,50	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 2	"бизнес"	свободная планировка	2/8 (промежуточный)	1	н/д	36,96	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 3	"бизнес"	свободная планировка	5/8 (промежуточный)	1	н/д	36,50	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 4	"бизнес"	свободная планировка	6/8 (промежуточный)	1	н/д	36,51	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 5	"бизнес"	свободная планировка	3/8 (промежуточный)	1	н/д	37,49	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 6	"бизнес"	свободная планировка	2/8 (промежуточный)	1	н/д	36,50	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 7	"бизнес"	свободная планировка	5/8 (промежуточный)	1	н/д	37,69	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 8	"бизнес"	свободная планировка	6/8 (промежуточный)	1	н/д	37,89	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 9	"бизнес"	свободная планировка	3/8 (промежуточный)	1	н/д	36,96	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 10	"бизнес"	свободная планировка	2/8 (промежуточный)	1	н/д	36,51	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 11	"бизнес"	свободная планировка	4/8 (промежуточный)	1	н/д	37,49	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 12	"бизнес"	свободная планировка	3/8 (промежуточный)	1	н/д	36,96	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 13	"бизнес"	свободная планировка	2/8 (промежуточный)	1	н/д	36,50	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 14	"бизнес"	свободная планировка	3/8 (промежуточный)	1	н/д	36,51	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 15	"бизнес"	свободная планировка	5/8 (промежуточный)	1	н/д	37,69	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 16	"бизнес"	свободная планировка	6/8 (промежуточный)	1	н/д	37,89	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 17	"бизнес"	свободная планировка	4/8 (промежуточный)	1	н/д	37,49	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 18	"бизнес"	свободная планировка	4/8 (промежуточный)	1	н/д	36,96	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 19	"бизнес"	свободная планировка	5/8 (промежуточный)	1	н/д	37,69	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 20	"бизнес"	свободная планировка	4/8 (промежуточный)	1	н/д	40,09	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 21	"бизнес"	свободная планировка	6/8 (промежуточный)	1	н/д	37,89	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 22	"бизнес"	свободная планировка	5/8 (промежуточный)	1	н/д	37,49	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 23	"бизнес"	свободная планировка	4/8 (промежуточный)	1	н/д	36,96	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 24	"бизнес"	свободная планировка	2/8 (промежуточный)	1	н/д	36,50	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 25	"бизнес"	свободная планировка	3/8 (промежуточный)	1	н/д	36,51	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 26	"бизнес"	свободная планировка	6/8 (промежуточный)	1	н/д	37,69	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 27	"бизнес"	свободная планировка	7/8 (промежуточный)	1	н/д	37,89	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 28	"бизнес"	свободная планировка	4/8 (промежуточный)	1	н/д	36,96	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 29	"бизнес"	свободная планировка	7/8 (промежуточный)	1	н/д	40,09	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 30	"бизнес"	свободная планировка	5/8 (промежуточный)	1	н/д	37,49	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 31	"бизнес"	свободная планировка	5/8 (промежуточный)	1	н/д	36,51	н/д	каркасно-монолитный	без отделки

38

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 34	"бизнес"	свободная планировка	6/8 (промежуточный)	2	н/д	57,36	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 35	"бизнес"	свободная планировка	6/8 (промежуточный)	2	н/д	52,15	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 36	"бизнес"	свободная планировка	5/8 (промежуточный)	2	н/д	56,83	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 37	"бизнес"	свободная планировка	7/8 (промежуточный)	2	н/д	57,72	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 38	"бизнес"	свободная планировка	5/8 (промежуточный)	2	н/д	56,88	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 39	"бизнес"	свободная планировка	6/8 (промежуточный)	2	н/д	57,36	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 40	"бизнес"	свободная планировка	7/8 (промежуточный)	2	н/д	57,72	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 41	"бизнес"	свободная планировка	5/8 (промежуточный)	2	н/д	56,83	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 42	"бизнес"	свободная планировка	6/8 (промежуточный)	2	н/д	56,88	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 43	"бизнес"	свободная планировка	7/8 (промежуточный)	2	н/д	57,36	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 44	"бизнес"	свободная планировка	4/8 (промежуточный)	2	н/д	57,72	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Трехкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	"бизнес"	свободная планировка	2/8 (промежуточный)	3	н/д	72,79	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 2	"бизнес"	свободная планировка	3/8 (промежуточный)	3	н/д	72,79	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 3	"бизнес"	свободная планировка	4/8 (промежуточный)	3	н/д	72,89	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 4	"бизнес"	свободная планировка	5/8 (промежуточный)	3	н/д	72,79	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 5	"бизнес"	свободная планировка	5/8 (промежуточный)	3	н/д	72,79	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 6	"бизнес"	свободная планировка	6/8 (промежуточный)	3	н/д	72,89	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 7	"бизнес"	свободная планировка	7/8 (промежуточный)	3	н/д	72,89	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 8	"бизнес"	свободная планировка	6/8 (промежуточный)	3	н/д	72,79	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 9	"бизнес"	свободная планировка	6/8 (промежуточный)	3	н/д	72,89	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 10	"бизнес"	свободная планировка	5/8 (промежуточный)	3	н/д	72,89	н/д	каркасно-монолитный	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
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 39	н/д	н/д	н/д	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 44	н/д	н/д	н/д	н/д
Трёхкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 10	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
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 39	отсутствует
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 44	отсутствует
Трёхкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 10	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
Однокомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 39	отсутствует	типовые
Двухкомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 44	отсутствует	типовые
Трёхкомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 10	отсутствует	типовые

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
Однокомнатные квартиры		
Объект анализа 1	2 336 000	64 000
Объект анализа 2	2 402 400	65 000
Объект анализа 3	2 409 000	66 000
Объект анализа 4	2 409 660	66 000
Объект анализа 5	2 436 850	65 000
Объект анализа 6	2 445 500	67 000
Объект анализа 7	2 449 850	65 000
Объект анализа 8	2 462 850	65 000
Объект анализа 9	2 476 320	67 000
Объект анализа 10	2 482 680	68 000
Объект анализа 11	2 511 830	67 000
Объект анализа 12	2 513 280	68 000
Объект анализа 13	2 518 500	69 000
Объект анализа 14	2 519 190	69 000
Объект анализа 15	2 525 230	67 000
Объект анализа 16	2 538 630	67 000
Объект анализа 17	2 549 320	68 000
Объект анализа 18	2 550 240	69 000
Объект анализа 19	2 562 920	68 000
Объект анализа 20	2 565 760	64 000
Объект анализа 21	2 576 520	68 000
Объект анализа 22	2 586 810	69 000
Объект анализа 23	2 587 200	70 000
Объект анализа 24	2 591 500	71 000
Объект анализа 25	2 592 210	71 000
Объект анализа 26	2 600 610	69 000
Объект анализа 27	2 614 410	69 000
Объект анализа 28	2 624 160	71 000
Объект анализа 29	2 645 940	66 000
Объект анализа 30	2 661 790	71 000
Объект анализа 31	2 665 230	73 000
Объект анализа 32	2 675 990	71 000
Объект анализа 33	2 686 030	67 000
Объект анализа 34	2 690 190	71 000
Объект анализа 35	2 698 080	73 000
Объект анализа 36	2 726 120	68 000
Объект анализа 37	2 766 210	69 000

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
Объект анализа 38	2 806 300	70 000
Объект анализа 39	2 886 480	72 000
	мин	64 000
	макс	73 000
	среднее	68 282
	медиана	68 000
	стандартное отклонение	2 395
Двухкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	3 286 080	63 000
Объект анализа 2	3 308 580	66 000
Объект анализа 3	3 390 400	65 000
Объект анализа 4	3 399 500	65 000
Объект анализа 5	3 408 840	68 000
Объект анализа 6	3 442 560	66 000
Объект анализа 7	3 458 970	69 000
Объект анализа 8	3 494 050	67 000
Объект анализа 9	3 494 720	67 000
Объект анализа 10	3 504 100	67 000
Объект анализа 11	3 509 100	70 000
Объект анализа 12	3 546 880	68 000
Объект анализа 13	3 556 400	68 000
Объект анализа 14	3 559 230	71 000
Объект анализа 15	3 598 350	69 000
Объект анализа 16	3 599 040	69 000
Объект анализа 17	3 608 700	69 000
Объект анализа 18	3 609 360	72 000
Объект анализа 19	3 637 120	64 000
Объект анализа 20	3 640 320	64 000
Объект анализа 21	3 650 500	70 000
Объект анализа 22	3 671 040	64 000
Объект анализа 23	3 693 950	65 000
Объект анализа 24	3 694 080	64 000
Объект анализа 25	3 697 200	65 000
Объект анализа 26	3 702 650	71 000
Объект анализа 27	3 703 360	71 014
Объект анализа 28	3 709 620	74 000
Объект анализа 29	3 713 300	71 000
Объект анализа 30	3 728 400	65 000
Объект анализа 31	3 750 780	66 000
Объект анализа 32	3 751 800	65 000
Объект анализа 33	3 754 080	66 000
Объект анализа 34	3 785 760	66 000
Объект анализа 35	3 806 950	73 000
Объект анализа 36	3 807 610	67 000
Объект анализа 37	3 809 520	66 000
Объект анализа 38	3 810 960	67 000
Объект анализа 39	3 843 120	67 000
Объект анализа 40	3 867 240	67 000
Объект анализа 41	3 921 270	69 000
Объект анализа 42	3 924 720	69 000

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
Объект анализа 43	3 957 840	69 000
Объект анализа 44	3 982 680	69 000
	мин	63 000
	макс	74 000
	среднее	67 569
	медиана	67 000
	стандартное отклонение	2 619
Трёхкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	4 585 770	63 000
Объект анализа 2	4 731 350	65 000
Объект анализа 3	4 737 850	65 000
Объект анализа 4	4 804 140	66 000
Объект анализа 5	4 876 930	67 000
Объект анализа 6	4 883 630	67 000
Объект анализа 7	4 956 520	68 000
Объект анализа 8	5 022 510	69 000
Объект анализа 9	5 029 410	69 000
Объект анализа 10	5 175 190	71 000
	мин	63 000
	макс	71 000
	среднее	67 000
	медиана	67 000
	стандартное отклонение	2 357

* - 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 64 000 руб./кв. м до 73 000 руб./кв. м – для однокомнатных квартир;
- от 63 000 руб./кв. м до 74 000 руб./кв. м – для двухкомнатных квартир;
- от 63 000 руб./кв. м до 71 000 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 уравнивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

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

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

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 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.ocenchik.ru/docs/268.html>.

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n — число факторов, включаемых в модель;

k — число свободных членов в уравнении.

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 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 не требуется
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	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 ofert)	23.08.2016 (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

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
Местоположение:					
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Физические характеристики:					
класс качества дома	«бизнес»	«бизнес»	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
тип (планировка)	свободная планировка	свободная планировка	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, последние	промежуточные	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
количество комнат	1, 2, 3	1, 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 не требуется
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	от 33,23 до 72,89 (три группы площадей «до 65 кв.м»; «от 65 до 100 кв.м»)	н/д	Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей площади с учетом лоджий и балконов	Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей площади с учетом лоджий и балконов	Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	от 30,58 до 69,44 (три группы площадей «до 65 кв.м»; «от 65 до 100 кв.м»)	от 36,5 до 72,89 (три группы площадей «до 65 кв.м»; «от 65 до 100 кв.м»)	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
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	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется

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
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):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- этаж расположения (физическая характеристика).

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.

Значения величины поправки на уторговывание 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.

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

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

Таблица 31.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам области

Наименование ценовой зоны в пределах области		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Областной центр	ЦЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестностях областного центра	ЦЗ № 2	0,77	0,76	0,78
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ЦЗ № 3	0,70	0,69	0,72
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. 32.

Таблица 32.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам города

Наименование типовой зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,87	0,86	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	ТЗ № 3	0,83	0,82	0,85

Наименование типовой зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
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. 33 - 34.

Таблица 33.

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

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

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

Таблица 34.

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. 35.

Таблица 35.

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. 36.

Таблица 36.

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

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

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

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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. Нижневартовска 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.

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

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

арендаторов, иные характеристики);

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

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

Доходный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

рассматривать арендные платежи;

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлен в табл. 37.

Таблица 37.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, для оценки стоимости объектов оценки целесообразно использовать только сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются 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. 38.

Таблица 38.

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 однокомнатных квартир				
Объект анализа 10	Объект-аналог 1	68 000,0	68 000,0	0,00%
Объект анализа 12	Объект-аналог 2	68 000,0	68 000,0	0,00%
Объект анализа 17	Объект-аналог 3	68 000,0	68 000,0	0,00%
Объект анализа 19	Объект-аналог 4	68 000,0	68 000,0	0,00%
Объект анализа 21	Объект-аналог 5	68 000,0	68 000,0	0,00%
Для двухкомнатных квартир				
Объект анализа 8	Объект-аналог 1	67 000,0	67 000,0	0,00%
Объект анализа 9	Объект-аналог 2	67 000,0	67 000,0	0,00%
Объект анализа 10	Объект-аналог 3	67 000,0	67 000,0	0,00%
Объект анализа 36	Объект-аналог 4	67 000,0	67 000,0	0,00%
Объект анализа 38	Объект-аналог 5	67 000,0	67 000,0	0,00%
Для трёхкомнатных квартир				
Объект анализа 5	Объект-аналог 1	67 000,0	67 000,0	0,00%
Объект анализа 6	Объект-аналог 2	67 000,0	67 000,0	0,00%
Объект анализа 4	Объект-аналог 3	66 000,0	67 000,0	1,49%
Объект анализа 7	Объект-аналог 4	68 000,0	67 000,0	1,49%
Объект анализа 2	Объект-аналог 5	65 000,0	67 000,0	2,99%

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения.

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

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

S - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение элементов сравнения.

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

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

- типовая зона в пределах города;
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. 39.

Таблица 39.

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 19 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.08.2016 (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 отношения скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	33,96	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	36,96	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89	
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 20 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	22.08.2016 (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 соотношения цены предложения к цене предложения)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	30,58	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	33,23	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 32 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.08.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	47,25	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	50,13	52,15	52,16	52,3	56,83	56,88	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 39 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.08.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	47,25	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,13	52,15	52,16	52,3	56,83	56,88	Отличий нет, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

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 47 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.08.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения помещений
количество комнат	свободная планировка	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	33,96	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	36,96	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89	

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 48 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.08.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения помещений
количество комнат	свободная планировка	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	30,58	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	33,23	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 53 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.08.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	34,49	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	37,49	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89	
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 62 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.08.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
количество комнат	свободная планировка	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	33,5	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	36,5	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89	Отличий нет, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.08.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	34,49	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	37,49	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 69 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.08.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	53,88	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	56,88	52,15	52,16	52,3	56,83	56,88	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 64 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.08.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	53,88	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,88	52,15	52,16	52,3	56,83	56,88	Отличий нет, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 79 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.08.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	53,88	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,88	52,15	52,16	52,3	56,83	56,88	
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.08.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения помещений

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
количество комнат	свободная планировка	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	33,5	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	36,5	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89	Отличий нет, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 83 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.08.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения помещений
количество комнат	свободная планировка	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	34,49	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	37,49	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89	
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 84 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.08.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения помещений
количество комнат	свободная планировка	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	53,88	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,88	52,15	52,16	52,3	56,83	56,88	

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 93 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.08.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	34,5	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	37,69	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89	Отличий нет, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 94 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.08.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	54,16	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	57,72	52,15	52,16	52,3	56,83	56,88	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.08.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
количество комнат	свободная планировка	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	34,49	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	37,49	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89	Отличий нет, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 102 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.08.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	33,51	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	36,51	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 110 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.08.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского	Отличий нет, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	ЦЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	"бизнес"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	свободная планировка	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	свободная планировка	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	53,83	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,83	52,15	52,16	52,3	56,83	56,88	

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 39 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части этажа расположения) для 7-ми оцениваемых квартир.

Описание проведенных корректировок (поправок).

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

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

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 не активного рынка недвижимости представлены в табл. 40.

Таблица 40.
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.

При проведении настоящей оценки поправка на уторгование принята равной значению 6,0% (среднее значение для не активного рынка).

Поправка на этаж расположения квартиры.

При проведении настоящей оценки учитывался факт нахождения части оцениваемых квартир на последнем этаже.

Величина поправки на этаж расположения квартиры определена на основе информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Значения величины поправки на этаж расположения квартир представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Значения величины поправки на этаж расположения

Наименование поправки	Продажа		
	Min значение	Max значение	Среднее значение
Поправка удельной цены квартиры расположенной на первом этаже к удельной цене такой же квартиры расположенной на промежуточном этаже	-6%	-8%	-7%
Поправка удельной цены квартиры расположенной на промежуточном этаже к удельной цене такой же квартиры расположенной на первом этаже	6,4%	8,7%	7,5%
Поправка удельной цены квартиры расположенной на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры расположенной на промежуточном этаже	-5%	-6%	-6%
Поправка удельной цены квартиры расположенной на промежуточном этаже к удельной цене такой же квартиры расположенной на последнем этаже	5,3%	6,4%	6,4%

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

Все объекты-аналоги расположены на промежуточных этажах, в то время, как среди оцениваемых квартир есть квартиры, расположенные на последнем этаже.

Таким образом, поправка на этаж расположения для оцениваемых квартир расположенных на последнем этаже принята равной среднему значению в размере (минус) 6%.

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

Таблица 42.

Результаты корректировки цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 19					
Площадь, кв. м	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89
Цена, руб.	2 482 680	2 513 280	2 549 320	2 562 920	2 576 520
Удельная цена, руб./кв.м.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 20					
Площадь, кв. м	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89
Цена, руб.	2 482 680	2 513 280	2 549 320	2 562 920	2 576 520
Удельная цена, руб./кв.м.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 32					
Площадь, кв. м	52,15	52,16	52,30	56,83	56,88
Цена, руб.	3 494 050	3 494 720	3 504 100	3 807 610	3 810 960
Удельная цена, руб./кв.м.	67 000	67 000	67 000	67 000	67 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	62 980	62 980	62 980	62 980	62 980
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 39					
Площадь, кв. м	52,15	52,16	52,30	56,83	56,88
Цена, руб.	3 494 050	3 494 720	3 504 100	3 807 610	3 810 960
Удельная цена, руб./кв.м.	67 000	67 000	67 000	67 000	67 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	62 980	62 980	62 980	62 980	62 980
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 47					
Площадь, кв. м	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89
Цена, руб.	2 482 680	2 513 280	2 549 320	2 562 920	2 576 520

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	60 085	60 085	60 085	60 085	60 085
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 48					
Площадь, кв. м	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89
Цена, руб.	2 482 680	2 513 280	2 549 320	2 562 920	2 576 520
Удельная цена, руб./кв.м.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	60 085	60 085	60 085	60 085	60 085
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 53					
Площадь, кв. м	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89
Цена, руб.	2 482 680	2 513 280	2 549 320	2 562 920	2 576 520
Удельная цена, руб./кв.м.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 62					
Площадь, кв. м	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89
Цена, руб.	2 482 680	2 513 280	2 549 320	2 562 920	2 576 520
Удельная цена, руб./кв.м.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 63					
Площадь, кв. м	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89
Цена, руб.	2 482 680	2 513 280	2 549 320	2 562 920	2 576 520
Удельная цена, руб./кв.м.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 69					
Площадь, кв. м	52,15	52,16	52,30	56,83	56,88
Цена, руб.	3 494 050	3 494 720	3 504 100	3 807 610	3 810 960
Удельная цена, руб./кв.м.	67 000	67 000	67 000	67 000	67 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	62 980	62 980	62 980	62 980	62 980
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 64					
Площадь, кв. м	52,15	52,16	52,30	56,83	56,88
Цена, руб.	3 494 050	3 494 720	3 504 100	3 807 610	3 810 960
Удельная цена, руб./кв.м.	67 000	67 000	67 000	67 000	67 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	62 980	62 980	62 980	62 980	62 980
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 79					
Площадь, кв. м	52,15	52,16	52,30	56,83	56,88

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена, руб.	3 494 050	3 494 720	3 504 100	3 807 610	3 810 960
Удельная цена, руб./кв.м.	67 000	67 000	67 000	67 000	67 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	62 980	62 980	62 980	62 980	62 980
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 82					
Площадь, кв. м	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89
Цена, руб.	2 482 680	2 513 280	2 549 320	2 562 920	2 576 520
Удельная цена, руб./кв.м.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	60 085	60 085	60 085	60 085	60 085
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 83					
Площадь, кв. м	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89
Цена, руб.	2 482 680	2 513 280	2 549 320	2 562 920	2 576 520
Удельная цена, руб./кв.м.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	60 085	60 085	60 085	60 085	60 085
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 84					
Площадь, кв. м	52,15	52,16	52,30	56,83	56,88
Цена, руб.	3 494 050	3 494 720	3 504 100	3 807 610	3 810 960
Удельная цена, руб./кв.м.	67 000	67 000	67 000	67 000	67 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	62 980	62 980	62 980	62 980	62 980
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 201	59 201	59 201	59 201	59 201
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 93					
Площадь, кв. м	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89
Цена, руб.	2 482 680	2 513 280	2 549 320	2 562 920	2 576 520
Удельная цена, руб./кв.м.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 94					
Площадь, кв. м	52,15	52,16	52,30	56,83	56,88
Цена, руб.	3 494 050	3 494 720	3 504 100	3 807 610	3 810 960
Удельная цена, руб./кв.м.	67 000	67 000	67 000	67 000	67 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	62 980	62 980	62 980	62 980	62 980
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 101					
Площадь, кв. м	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89
Цена, руб.	2 482 680	2 513 280	2 549 320	2 562 920	2 576 520
Удельная цена, руб./кв.м.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 102					
Площадь, кв. м	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89
Цена, руб.	2 482 680	2 513 280	2 549 320	2 562 920	2 576 520
Удельная цена, руб./кв.м.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 110					
Площадь, кв. м	52,15	52,16	52,30	56,83	56,88
Цена, руб.	3 494 050	3 494 720	3 504 100	3 807 610	3 810 960
Удельная цена, руб./кв.м.	67 000	67 000	67 000	67 000	67 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	62 980	62 980	62 980	62 980	62 980
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 118					
Площадь, кв. м	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89
Цена, руб.	2 482 680	2 513 280	2 549 320	2 562 920	2 576 520
Удельная цена, руб./кв.м.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	60 085	60 085	60 085	60 085	60 085
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 119					
Площадь, кв. м	52,15	52,16	52,30	56,83	56,88
Цена, руб.	3 494 050	3 494 720	3 504 100	3 807 610	3 810 960
Удельная цена, руб./кв.м.	67 000	67 000	67 000	67 000	67 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	62 980	62 980	62 980	62 980	62 980
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	59 201	59 201	59 201	59 201	59 201
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 132					
Площадь, кв. м	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89
Цена, руб.	2 482 680	2 513 280	2 549 320	2 562 920	2 576 520
Удельная цена, руб./кв.м.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 133					
Площадь, кв. м	72,79	72,89	72,79	72,89	72,79
Цена, руб.	4 876 930	4 883 630	4 804 140	4 956 520	4 731 350
Удельная цена, руб./кв.м.	67 000	67 000	66 000	68 000	65 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	62 980	62 980	62 040	63 920	61 100
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 135					
Площадь, кв. м	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89
Цена, руб.	2 482 680	2 513 280	2 549 320	2 562 920	2 576 520
Удельная цена, руб./кв.м.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 136					
Площадь, кв. м	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89
Цена, руб.	2 482 680	2 513 280	2 549 320	2 562 920	2 576 520
Удельная цена, руб./кв.м.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 150					
Площадь, кв. м	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89
Цена, руб.	2 482 680	2 513 280	2 549 320	2 562 920	2 576 520
Удельная цена, руб./кв.м.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 151					
Площадь, кв. м	52,15	52,16	52,30	56,83	56,88
Цена, руб.	3 494 050	3 494 720	3 504 100	3 807 610	3 810 960
Удельная цена, руб./кв.м.	67 000	67 000	67 000	67 000	67 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	62 980	62 980	62 980	62 980	62 980
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 152					
Площадь, кв. м	52,15	52,16	52,30	56,83	56,88
Цена, руб.	3 494 050	3 494 720	3 504 100	3 807 610	3 810 960
Удельная цена, руб./кв.м.	67 000	67 000	67 000	67 000	67 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	62 980	62 980	62 980	62 980	62 980
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 156					
Площадь, кв. м	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89
Цена, руб.	2 482 680	2 513 280	2 549 320	2 562 920	2 576 520
Удельная цена, руб./кв.м.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 157					
Площадь, кв. м	36,51	36,96	37,49	37,69	37,89
Цена, руб.	2 482 680	2 513 280	2 549 320	2 562 920	2 576 520
Удельная цена, руб./кв.м.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки.

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

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

В настоящем Отчете расчет стоимости объектов, права на которые оцениваются, полученной на основе использования сравнительного подхода, проводился на основе алгоритма расчета

средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

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

Таблица 43.

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

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 19					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 080	4 080	4 080	4 080	4 080
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 400				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 20					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 080	4 080	4 080	4 080	4 080
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 400				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 32					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 000	67 000	67 000	67 000	67 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	62 980	62 980	62 980	62 980	62 980
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 100				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 39					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 000	67 000	67 000	67 000	67 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	62 980	62 980	62 980	62 980	62 980
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 100				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 47					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	60 085	60 085	60 085	60 085	60 085
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 915	7 915	7 915	7 915	7 915
Суммарное отклонение, руб./кв. м	39 575				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	60 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 48					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	60 085	60 085	60 085	60 085	60 085
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 915	7 915	7 915	7 915	7 915
Суммарное отклонение, руб./кв. м	39 575				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	60 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 53					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 080	4 080	4 080	4 080	4 080
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 400				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 62					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 080	4 080	4 080	4 080	4 080
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 400				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 63					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 080	4 080	4 080	4 080	4 080
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 400				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00

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	63 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 69					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 000	67 000	67 000	67 000	67 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	62 980	62 980	62 980	62 980	62 980
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 100				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 64					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 000	67 000	67 000	67 000	67 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	62 980	62 980	62 980	62 980	62 980
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 100				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 79					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 000	67 000	67 000	67 000	67 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	62 980	62 980	62 980	62 980	62 980
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 100				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 82					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	60 085	60 085	60 085	60 085	60 085
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 915	7 915	7 915	7 915	7 915
Суммарное отклонение, руб./кв. м	39 575				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	60 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 83					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	60 085	60 085	60 085	60 085	60 085
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 915	7 915	7 915	7 915	7 915
Суммарное отклонение, руб./кв. м	39 575				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	60 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 84					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 000	67 000	67 000	67 000	67 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	59 201	59 201	59 201	59 201	59 201
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 799	7 799	7 799	7 799	7 799
Суммарное отклонение, руб./кв. м	38 995				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	59 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 93					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 080	4 080	4 080	4 080	4 080
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 400				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 94					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 000	67 000	67 000	67 000	67 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	62 980	62 980	62 980	62 980	62 980
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 100				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 101					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 080	4 080	4 080	4 080	4 080
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 400				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 102					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 080	4 080	4 080	4 080	4 080
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 400				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 110					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 000	67 000	67 000	67 000	67 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	62 980	62 980	62 980	62 980	62 980

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 100				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 118					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	60 085	60 085	60 085	60 085	60 085
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 915	7 915	7 915	7 915	7 915
Суммарное отклонение, руб./кв. м	39 575				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	60 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 119					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 000	67 000	67 000	67 000	67 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	59 201	59 201	59 201	59 201	59 201
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 799	7 799	7 799	7 799	7 799
Суммарное отклонение, руб./кв. м	38 995				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	59 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 132					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 080	4 080	4 080	4 080	4 080
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 400				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 133					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 000	67 000	66 000	68 000	65 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	62 980	62 980	62 040	63 920	61 100
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 020	4 020	3 960	4 080	3 900
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 980				
Веса, %	19,97	19,97	19,97	19,97	19,97
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	62 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 135					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 080	4 080	4 080	4 080	4 080
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 400				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 136					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 080	4 080	4 080	4 080	4 080
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 400				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 150					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 080	4 080	4 080	4 080	4 080
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 400				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 151					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 000	67 000	67 000	67 000	67 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	62 980	62 980	62 980	62 980	62 980
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 100				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 152					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	67 000	67 000	67 000	67 000	67 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	62 980	62 980	62 980	62 980	62 980
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 100				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 156					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 080	4 080	4 080	4 080	4 080
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 400				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 900				

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 157					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	63 920	63 920	63 920	63 920	63 920
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 080	4 080	4 080	4 080	4 080
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 400				
Веса, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 900				

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. 44.

Таблица 44.

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

Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконами, кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Стоимость (с учетом округлений), руб.
4	19	СТ+1	36,96	63 900	2 361 744
4	20	СТ	33,23	63 900	2 123 397
6	32	СТ+2	50,13	63 000	3 158 190
7	39	СТ+2	50,13	63 000	3 158 190
8	47	СТ+1	36,96	60 100	2 221 296
8	48	СТ	33,23	60 100	1 997 123
2	53	СТ+1	37,49	63 900	2 395 611
4	62	СТ+1	36,50	63 900	2 332 350
4	63	СТ+1	37,49	63 900	2 395 611
4	64	СТ+2	56,88	63 000	3 583 440
5	69	СТ+2	56,88	63 000	3 583 440
7	79	СТ+2	56,88	63 000	3 583 440
8	82	СТ+1	36,50	60 100	2 193 650
8	83	СТ+1	37,49	60 100	2 253 149
8	84	СТ+2	56,88	59 200	3 367 296
3	93	СТ+1	37,69	63 900	2 408 391
3	94	СТ+2	57,72	63 000	3 636 360
5	101	СТ+1	37,49	63 900	2 395 611
5	102	СТ+1	36,51	63 900	2 332 989
7	110	СТ+2	56,83	63 000	3 580 290
8	118	СТ+1	37,69	60 100	2 265 169
8	119	СТ+2	57,72	59 200	3 417 024

Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконами, кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Стоимость (с учетом округлений), руб.
3	132	СТ+1	40,09	63 900	2 561 751
3	133	СТ+2	72,89	62 600	4 562 914
4	135	СТ	33,27	63 900	2 125 953
4	136	СТ+1	36,96	63 900	2 361 744
6	150	СТ+1	36,96	63 900	2 361 744
6	151	СТ+2	50,13	63 000	3 158 190
6	152	СТ+2	52,15	63 000	3 285 450
7	156	СТ	33,27	63 900	2 125 953
7	157	СТ+1	36,96	63 900	2 361 744

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

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

6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

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

6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки

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

Результаты расчета справедливой стоимости имущественных прав из договора № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 31 шт. общей площадью (с учётом площадей лоджий и балконов) 1 367,96 кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями, состоящим из 5 блок-секций, этажность - 8, расположенном на земельных участках ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского; ул. Островского д. 21, д.23 г. Ханты-Мансийска, строящемся на земельных участках с кадастровыми номерами: 86:12:0101071:7, 86:12:0101071:2, 86:12:0101071:4, представлены в табл. 45.

Таблица 45.

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

Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконами, кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Справедливая стоимость, руб.
4	19	СТ+1	36,96	63 900	2 361 744
4	20	СТ	33,23	63 900	2 123 397
6	32	СТ+2	50,13	63 000	3 158 190
7	39	СТ+2	50,13	63 000	3 158 190
8	47	СТ+1	36,96	60 100	2 221 296
8	48	СТ	33,23	60 100	1 997 123
2	53	СТ+1	37,49	63 900	2 395 611
4	62	СТ+1	36,50	63 900	2 332 350
4	63	СТ+1	37,49	63 900	2 395 611
4	64	СТ+2	56,88	63 000	3 583 440
5	69	СТ+2	56,88	63 000	3 583 440
7	79	СТ+2	56,88	63 000	3 583 440

Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконами, кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Справедливая стоимость, руб.
8	82	СТ+1	36,50	60 100	2 193 650
8	83	СТ+1	37,49	60 100	2 253 149
8	84	СТ+2	56,88	59 200	3 367 296
3	93	СТ+1	37,69	63 900	2 408 391
3	94	СТ+2	57,72	63 000	3 636 360
5	101	СТ+1	37,49	63 900	2 395 611
5	102	СТ+1	36,51	63 900	2 332 989
7	110	СТ+2	56,83	63 000	3 580 290
8	118	СТ+1	37,69	60 100	2 265 169
8	119	СТ+2	57,72	59 200	3 417 024
3	132	СТ+1	40,09	63 900	2 561 751
3	133	СТ+2	72,89	62 600	4 562 914
4	135	СТ	33,27	63 900	2 125 953
4	136	СТ+1	36,96	63 900	2 361 744
6	150	СТ+1	36,96	63 900	2 361 744
6	151	СТ+2	50,13	63 000	3 158 190
6	152	СТ+2	52,15	63 000	3 285 450
7	156	СТ	33,27	63 900	2 125 953
7	157	СТ+1	36,96	63 900	2 361 744
Итого					85 649 204

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав из договора № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 31 шт. общей площадью (с учётом площадей лоджий и балконов) 1 367,96 кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями, состоящим из 5 блок-секций, этажность - 8, строящемся на земельных участках с кадастровыми номерами: 86:12:0101071:7, 86:12:0101071:2, 86:12:0101071:4, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений составляет:

85 649 204

(Восемьдесят пять миллионов шестьсот сорок девять тысяч двести четыре) рубля

№ п/п	№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Площадь балконов, лоджий, м ² (100%)	Общая площадь без учета балконов, лоджий, м ²	Общая площадь с учетом балконов, лоджий, м ² (100%)	Итоговая величина стоимости, руб.
1	19	1	4	СТ+1	3,00	33,96	36,96	2 361 744
2	20	1	4	СТ	2,65	30,58	33,23	2 123 397
3	32	1	6	СТ+2	2,88	47,25	50,13	3 158 190
4	39	1	7	СТ+2	2,88	47,25	50,13	3 158 190
5	47	1	8	СТ+1	3,00	33,96	36,96	2 221 296
6	48	1	8	СТ	2,65	30,58	33,23	1 997 123
7	53	2	2	СТ+1	3,00	34,49	37,49	2 395 611
8	62	2	4	СТ+1	3,00	33,50	36,50	2 332 350
9	63	2	4	СТ+1	3,00	34,49	37,49	2 395 611
10	64	2	4	СТ+2	3,00	53,88	56,88	3 583 440
11	69	2	5	СТ+2	3,00	53,88	56,88	3 583 440
12	79	2	7	СТ+2	3,00	53,88	56,88	3 583 440
13	82	2	8	СТ+1	3,00	33,50	36,50	2 193 650
14	83	2	8	СТ+1	3,00	34,49	37,49	2 253 149
15	84	2	8	СТ+2	3,00	53,88	56,88	3 367 296
16	93	3	3	СТ+1	3,19	34,50	37,69	2 408 391
17	94	3	3	СТ+2	3,56	54,16	57,72	3 636 360
18	101	3	5	СТ+1	3,00	34,49	37,49	2 395 611
19	102	3	5	СТ+1	3,00	33,51	36,51	2 332 989
20	110	3	7	СТ+2	3,00	53,83	56,83	3 580 290
21	118	3	8	СТ+1	3,19	34,50	37,69	2 265 169
22	119	3	8	СТ+2	3,56	54,16	57,72	3 417 024
23	132	4	3	СТ+1	3,19	36,90	40,09	2 561 751
24	133	4	3	СТ+2	3,45	69,44	72,89	4 562 914
25	135	4	4	СТ	2,65	30,62	33,27	2 125 953
26	136	4	4	СТ+1	3,00	33,96	36,96	2 361 744
27	150	4	6	СТ+1	3,00	33,96	36,96	2 361 744

№ п/п	№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Площадь балконов, лоджий, м ² (100%)	Общая площадь без учета балконов, лоджий, м ²	Общая площадь с учетом балконов, лоджий, м ² (100%)	Итоговая величина стоимости, руб.
28	151	4	6	СТ+2	2,88	47,25	50,13	3 158 190
29	152	4	6	СТ+2	2,88	49,27	52,15	3 285 450
30	156	4	7	СТ	2,65	30,62	33,27	2 125 953
31	157	4	7	СТ+1	3,00	33,96	36,96	2 361 744

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

Оценщик

Е. А. Зверева

Генеральный директор



Р.С. Луценко

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

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

2. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОПИСАНИЕ КЛАССОВ КАЧЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ

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

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

Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
(факультативн. признак)	отделка	улучшенная отделка	улучшенная отделка "под ключ"	авторским дизайн-проектом, с применением эксклюзивных отделочных материалов) или без отделки (полная подготовка под чистовую отделку и шумоизоляция, включая в т.ч. заведение всех инженерных сетей поквартирно)
Общая площадь квартир, кв. м (отсекающий признак между классами)	1-комн.	от 28	от 34 (возможно квартира-студия от 28)	от 45
	2-комн.	от 44	от 50	от 65
	3-комн.	от 56	от 65	от 85
	4-комн.	от 70	от 85	от 120
	5-комн.	от 84	от 100	от 150
Площадь кухни, кв. м (отсекающий признак между классами)	до 8. Возможно кухня-ниша.	от 8	от 12	от 20
Характеристика входных групп и дверных блоков (вход в квартиру) (факультативный признак)	Нет требований	Металлические двери с домофоном в подъездах, помещение для консьержа, металлические входные двери квартир	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, помещение для консьержа, металлические сейф-двери, с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запирающим в квартирах	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, надежная замковая группа (секретность, броненакладки). Встроенные видеоглазки. Холл, ресепшн. Металлические сейф-двери с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запирающим в квартирах
Инженерное обеспечение (отсекающий признак между группами)	Энергоснабжение - 10 кВт на квартиру, однофазное. Отопление – центральное.	Энергоснабжение - 10 кВт на квартиру, однофазное. Отопление – центральное, радиаторы или конвекторы с терморегулятором.	Энергоснабжение - свыше 10 кВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль (или шахты для наружных блоков сплит-систем), возм. внешние сплит-системы, дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Отопление автономное или центральное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты скоростные, импортного или совместного пр-ва, с индивидуальной отделкой кабин. Современные слаботочные и коммуникационные сети. Биметаллические радиаторы, импортные с терморегулятором. Предусмотрены места 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
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 сплинерного 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

Однокомнатные квартиры**1. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house**

Чехов Хаус

Проектирование: 4 квартал 2017 г.
Расположение: улица Чехова 10/1, Митинский район, Замоскворенский район, г. Москва

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	47,36 м²	4 210 000
2	47,36 м²	4 210 000
3	47,36 м²	4 210 000

Квартиры в этом доме:

Цена, руб.	Площадь, м²	Этаж	Состояние
3 400 000	47,36 м²	1	Среднее
3 400 000	47,36 м²	2	Среднее
3 400 000	47,36 м²	3	Среднее
3 400 000	47,36 м²	4	Среднее
3 400 000	47,36 м²	5	Среднее
3 400 000	47,36 м²	6	Среднее
3 400 000	47,36 м²	7	Среднее

2. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Чехов Хаус

Проектирование: 4 квартал 2017 г.
Расположение: улица Чехова 10/1, Митинский район, Замоскворенский район, г. Москва

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	47,36 м²	4 210 000
2	47,36 м²	4 210 000
3	47,36 м²	4 210 000

Квартиры в этом доме:

Цена, руб.	Площадь, м²	Этаж	Состояние
3 400 000	47,36 м²	1	Среднее
3 400 000	47,36 м²	2	Среднее
3 400 000	47,36 м²	3	Среднее
3 400 000	47,36 м²	4	Среднее
3 400 000	47,36 м²	5	Среднее
3 400 000	47,36 м²	6	Среднее
3 400 000	47,36 м²	7	Среднее

3. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Чехов Хаус

Проектная дата: 4 квартал 2017 г.

Рассчитанные цены Чехов Хауса: Московская область / Зарайский район

Этажи	Площадь, м²	Цена, руб.
1	от 36,9	от 2 130 000
2	от 33,15	от 1 980 000
3	от 32,79	от 1 960 110

Узнать больше о Чехов Хаусе: +7 (495) 914-44-01

Телефонный Центр обслуживания: +7 (495) 914-44-01

Квартиры в этом доме:

Цена, руб.	Площадь, м²	Этажи	Площадь, м²	Этажи	Площадь, м²	Этажи	Площадь, м²	
2 130 000	36,9	1	2 402 400	33,15	2	2 408 000	32,79	3

4. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Чехов Хаус

Проектная дата: 4 квартал 2017 г.

Рассчитанные цены Чехов Хауса: Московская область / Зарайский район

Этажи	Площадь, м²	Цена, руб.
1	от 36,9	от 2 130 000
2	от 33,15	от 1 980 000
3	от 32,79	от 1 960 110

Узнать больше о Чехов Хаусе: +7 (495) 914-44-01

Телефонный Центр обслуживания: +7 (495) 914-44-01

Квартиры в этом доме:

Цена, руб.	Площадь, м²	Этажи	Площадь, м²	Этажи	Площадь, м²	Этажи	Площадь, м²	
2 130 000	36,9	1	2 402 400	33,15	2	2 408 000	32,79	3

5. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Чехов Хаус

Проектная декларация 2017 г.

Расположение: улица Чехова 10/1, Московская область, г. Дзержинский

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	47,36 м²	4 238 000
2	47,36 м²	4 238 000
3	47,36 м²	4 238 000

Квартиры в этом доме:

Площадь, м²	Цена, руб.	Площадь, м²	Цена, руб.	Площадь, м²	Цена, руб.	Площадь, м²	Цена, руб.
33,00	3 400 000	34,00	3 400 000	34,00	3 400 000	34,00	3 400 000
34,00	3 400 000	34,00	3 400 000	34,00	3 400 000	34,00	3 400 000
34,00	3 400 000	34,00	3 400 000	34,00	3 400 000	34,00	3 400 000
34,00	3 400 000	34,00	3 400 000	34,00	3 400 000	34,00	3 400 000
34,00	3 400 000	34,00	3 400 000	34,00	3 400 000	34,00	3 400 000
34,00	3 400 000	34,00	3 400 000	34,00	3 400 000	34,00	3 400 000
34,00	3 400 000	34,00	3 400 000	34,00	3 400 000	34,00	3 400 000

6. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Чехов Хаус

Проектная декларация 2017 г.

Расположение: улица Чехова 10/1, Московская область, г. Дзержинский

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	47,36 м²	4 238 000
2	47,36 м²	4 238 000
3	47,36 м²	4 238 000

Квартиры в этом доме:

Площадь, м²	Цена, руб.	Площадь, м²	Цена, руб.	Площадь, м²	Цена, руб.	Площадь, м²	Цена, руб.
33,00	3 400 000	34,00	3 400 000	34,00	3 400 000	34,00	3 400 000
34,00	3 400 000	34,00	3 400 000	34,00	3 400 000	34,00	3 400 000
34,00	3 400 000	34,00	3 400 000	34,00	3 400 000	34,00	3 400 000
34,00	3 400 000	34,00	3 400 000	34,00	3 400 000	34,00	3 400 000
34,00	3 400 000	34,00	3 400 000	34,00	3 400 000	34,00	3 400 000
34,00	3 400 000	34,00	3 400 000	34,00	3 400 000	34,00	3 400 000
34,00	3 400 000	34,00	3 400 000	34,00	3 400 000	34,00	3 400 000

7. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Чехов Хаус

Проект: Апрель 2007 г.

Район: Чеховский район, Московская область, г. Чехов

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	47,36 м²	4 230 000
2	47,36 м²	4 230 000
3	47,36 м²	4 230 000

Квартиры в этом доме

Площадь, м²	Цена, руб.
430 000	4 230 000
440 000	4 230 000
448 000	4 230 000
462 000	4 230 000
470 000	4 230 000
478 000	4 230 000
482 000	4 230 000

8. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Чехов Хаус

Проект: Апрель 2007 г.

Район: Чеховский район, Московская область, г. Чехов

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	47,36 м²	4 230 000
2	47,36 м²	4 230 000
3	47,36 м²	4 230 000

Квартиры в этом доме

Площадь, м²	Цена, руб.
430 000	4 230 000
440 000	4 230 000
448 000	4 230 000
462 000	4 230 000
470 000	4 230 000
478 000	4 230 000
482 000	4 230 000

9. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Чехов Хаус

Проект: Апрель 2017 г.

Резидентный жилой комплекс бизнес-класса в г. Истрин, Московская область

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	от 36.9	от 2 180 000
2	от 35.15	от 2 080 000
3	от 32.78	от 1 960 170

[Подробнее о проекте](#)

Исполнитель: ООО "ССТМ" | Контакт: +7 (495) 229-49-71

Телефон: +7 (495) 229-49-71

Квартиры в этом доме

Площадь, м²	Цена, руб.
430 000	2 445 000
430 000	2 445 000
430 000	2 445 000
430 000	2 445 000
430 000	2 445 000
430 000	2 445 000
430 000	2 445 000

10. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Чехов Хаус

Проект: Апрель 2017 г.

Резидентный жилой комплекс бизнес-класса в г. Истрин, Московская область

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	от 36.9	от 2 180 000
2	от 35.15	от 2 080 000
3	от 32.78	от 1 960 170

[Подробнее о проекте](#)

Исполнитель: ООО "ССТМ" | Контакт: +7 (495) 229-49-71

Телефон: +7 (495) 229-49-71

Квартиры в этом доме

Площадь, м²	Цена, руб.
470 320	2 402 000
470 320	2 402 000
470 320	2 402 000
470 320	2 402 000
470 320	2 402 000
470 320	2 402 000
470 320	2 402 000

11. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 24 апреля 2017 г.

Ресторанный этаж: Чеков, Огрозненский, Мещеряков, Цуканова, г. Санкт-Петербург

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41-46 м²	4 130 000
2	41-46 м²	4 130 000
3	41-46 м²	4 130 000

Позвоните нам: +7 (383) 95-45-03

Девелопер: ООО "ССТМ"

Квартиры в этом доме: все 1к 2к 3к 4к

Код	Площадь, м²	Цена, руб.
470.3204	41.39 м²	4 130 000
2.482.0904	41.39 м²	4 130 000
2.511.0004	41.39 м²	4 130 000
2.511.8304	41.39 м²	4 130 000
2.513.3004	41.39 м²	4 130 000
2.548.3004	41.39 м²	4 130 000
2.519.11	41.39 м²	4 130 000

12. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 24 апреля 2017 г.

Ресторанный этаж: Чеков, Огрозненский, Мещеряков, Цуканова, г. Санкт-Петербург

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41-46 м²	4 130 000
2	41-46 м²	4 130 000
3	41-46 м²	4 130 000

Позвоните нам: +7 (383) 95-45-03

Девелопер: ООО "ССТМ"

Квартиры в этом доме: все 1к 2к 3к 4к

Код	Площадь, м²	Цена, руб.
470.3204	41.39 м²	4 130 000
2.482.0904	41.39 м²	4 130 000
2.511.0004	41.39 м²	4 130 000
2.511.8304	41.39 м²	4 130 000
2.513.3004	41.39 м²	4 130 000
2.548.3004	41.39 м²	4 130 000
2.519.11	41.39 м²	4 130 000

13. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартиры 2017 г.

Реституционный участок: Чехов, Огуповское, Мещеряковское (Лесовое) - Лесной массив

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41-46 м²	4 130 000
2	41-46 м²	4 130 000
3	41-46 м²	4 130 000
4	41-46 м²	4 130 000

Позвоните нам: +7 (3807) 95-45-03

Квартиры в этом доме: все 1к 2к 3к 4к

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
170/3204	41-46 м²	4 130 000
2482/0904	41-46 м²	4 130 000
2511/0004	41-46 м²	4 130 000
2511/8304	41-46 м²	4 130 000
2513/3004	41-46 м²	4 130 000
2513/3004	41-46 м²	4 130 000
2519/11	41-46 м²	4 130 000

Позвоните нам: +7 (3807) 95-45-03

14. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартиры 2017 г.

Реституционный участок: Чехов, Огуповское, Мещеряковское (Лесовое) - Лесной массив

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41-46 м²	4 130 000
2	41-46 м²	4 130 000
3	41-46 м²	4 130 000
4	41-46 м²	4 130 000

Позвоните нам: +7 (3807) 95-45-03

Квартиры в этом доме: все 1к 2к 3к 4к

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
170/3204	41-46 м²	4 130 000
2482/0904	41-46 м²	4 130 000
2511/0004	41-46 м²	4 130 000
2511/8304	41-46 м²	4 130 000
2513/3004	41-46 м²	4 130 000
2513/3004	41-46 м²	4 130 000
2519/11	41-46 м²	4 130 000

Позвоните нам: +7 (3807) 95-45-03

15. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Средняя цена за квадрат 2017 г.

Рассчитано по итогам продаж в домах: Московская область - Ленинский район

Этаж	Площадь, кв. м	Цена, руб.
1	40-100	40-120 000
2	40-100	40-120 000
3	40-100	40-120 000

Позвоните нам: +7 (383) 95-45-01

Квартиры в этом доме: все 1к 2к 3к

Код	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Состояние
104 5004	40.00	40 000	Среднее
2 510 9904	100.00	100 000	Среднее
2 510 9904	100.00	100 000	Среднее
2 530 6004	100.00	100 000	Среднее
2 540 3304	100.00	100 000	Среднее
2 540 3304	100.00	100 000	Среднее
2 550 31	100.00	100 000	Среднее

16. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Средняя цена за квадрат 2017 г.

Рассчитано по итогам продаж в домах: Московская область - Ленинский район

Этаж	Площадь, кв. м	Цена, руб.
1	40-100	40-120 000
2	40-100	40-120 000
3	40-100	40-120 000

Позвоните нам: +7 (383) 95-45-01

Квартиры в этом доме: все 1к 2к 3к

Код	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Состояние
104 5004	40.00	40 000	Среднее
2 510 9904	100.00	100 000	Среднее
2 510 9904	100.00	100 000	Среднее
2 530 6004	100.00	100 000	Среднее
2 540 3304	100.00	100 000	Среднее
2 540 3304	100.00	100 000	Среднее
2 550 31	100.00	100 000	Среднее

17. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартиры 2017 г.

Ресторанная улица, Чебоксары, Чувашская Республика, Чебоксары

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16	4 116 000
2	41.16	4 116 000
3	41.16	4 116 000

Квартиры в этом доме: все 1ч 2ч 3ч

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
148 5004	41.16	4 116 000
2 515 1904	41.16	4 116 000
2 521 3304	41.16	4 116 000
2 530 6004	41.16	4 116 000
2 548 3204	41.16	4 116 000
2 550 31	41.16	4 116 000

18. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартиры 2017 г.

Ресторанная улица, Чебоксары, Чувашская Республика, Чебоксары

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16	4 116 000
2	41.16	4 116 000
3	41.16	4 116 000

Квартиры в этом доме: все 1ч 2ч 3ч

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
148 3204	41.16	4 116 000
2 515 2404	41.16	4 116 000
2 562 8204	41.16	4 116 000
2 566 7004	41.16	4 116 000
2 576 5204	41.16	4 116 000
2 580 31	41.16	4 116 000

19. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартал 2017 г.

Рассчитанные цены: Чехов, Огюстен, Метерлинк, Шатаяна, г. Санкт-Петербург

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41-46 м²	4 130 000
2	41-46 м²	4 130 000
3	41-46 м²	4 130 000

Позвоните нам: +7 (812) 95-45-03

Квартиры в этом доме: все 1к 2к 3к 4к

Площадь, м²	Цена, руб.	Статус
549 3204	4 130 000	В наличии
2 000 2404	4 130 000	В наличии
2 558 2404	4 130 000	В наличии
2 002 8204	4 130 000	В наличии
2 000 8204	4 130 000	В наличии
2 576 5204	4 130 000	В наличии
2 000 8204	4 130 000	В наличии

20. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартал 2017 г.

Рассчитанные цены: Чехов, Огюстен, Метерлинк, Шатаяна, г. Санкт-Петербург

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41-46 м²	4 130 000
2	41-46 м²	4 130 000
3	41-46 м²	4 130 000

Позвоните нам: +7 (812) 95-45-03

Квартиры в этом доме: все 1к 2к 3к 4к

Площадь, м²	Цена, руб.	Статус
549 3204	4 130 000	В наличии
2 000 2404	4 130 000	В наличии
2 558 2404	4 130 000	В наличии
2 002 8204	4 130 000	В наличии
2 000 8204	4 130 000	В наличии
2 576 5204	4 130 000	В наличии
2 000 8204	4 130 000	В наличии

21. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартиры 2017 г.

Ресторанная улица, Чебоксары, Чувашская Республика, Чебоксары

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16	4 116 000
2	41.16	4 116 000
3	41.16	4 116 000

Связаться с менеджером: +7 (8462) 95-45-01

Квартиры в этом доме: все 1к 2к 3к

Площадь, м²	Цена, руб.	Статус
549.3204	5 493 204	В наличии
2 000.2404	2 000 240	В наличии
2 518.2404	2 518 240	В наличии
2 002.3204	2 002 320	В наличии
2 000.7004	2 000 700	В наличии
2 000.8111	2 000 811	В наличии

22. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартиры 2017 г.

Ресторанная улица, Чебоксары, Чувашская Республика, Чебоксары

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16	4 116 000
2	41.16	4 116 000
3	41.16	4 116 000

Связаться с менеджером: +7 (8462) 95-45-01

Квартиры в этом доме: все 1к 2к 3к

Площадь, м²	Цена, руб.	Статус
1070.5204	1 070 520	В наличии
1 000.8111	1 000 811	В наличии
2 518.0104	2 518 010	В наличии
2 007.2004	2 007 200	В наличии
2 001.3004	2 001 300	В наличии
2 511.0004	2 511 000	В наличии
2 091.1111	2 091 111	В наличии

23. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартал 2017 г.

Рассчитанные цены: Чехов, Огюстен, Метерлинк, Шопен, Г. Бальзаковский

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41-46 м²	4 138 000
2	41-46 м²	4 138 000
3	41-46 м²	4 138 000

Позвоните нам: +7 (383) 95-45-03

Квартиры в этом доме: все 1к 2к 3к 4к

Площадь, м²	Цена, руб.
37,00	2 570 520
37,00	2 500 810
37,00	2 585 010
37,00	2 567 200
37,00	2 561 500
37,00	2 581 000
37,00	2 591 110

24. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартал 2017 г.

Рассчитанные цены: Чехов, Огюстен, Метерлинк, Шопен, Г. Бальзаковский

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41-46 м²	4 138 000
2	41-46 м²	4 138 000
3	41-46 м²	4 138 000

Позвоните нам: +7 (383) 95-45-03

Квартиры в этом доме: все 1к 2к 3к 4к

Площадь, м²	Цена, руб.
37,00	2 570 520
37,00	2 500 810
37,00	2 585 010
37,00	2 567 200
37,00	2 561 500
37,00	2 581 000
37,00	2 591 110

25. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартиры 2017 г.

Ресторанная улица, Чебоксары, Чувашская Республика, Чебоксары

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16	4 116 000
2	41.16	4 116 000
3	41.16	4 116 000

Квартиры в этом доме: все 1ч 2ч 3ч

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
101 1004	41.16	4 116 000
2 001 004	41.16	4 116 000
3 001 004	41.16	4 116 000
4 001 004	41.16	4 116 000
5 001 004	41.16	4 116 000
6 001 004	41.16	4 116 000
7 001 004	41.16	4 116 000

26. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартиры 2017 г.

Ресторанная улица, Чебоксары, Чувашская Республика, Чебоксары

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16	4 116 000
2	41.16	4 116 000
3	41.16	4 116 000

Квартиры в этом доме: все 1ч 2ч 3ч

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
101 1004	41.16	4 116 000
2 001 004	41.16	4 116 000
3 001 004	41.16	4 116 000
4 001 004	41.16	4 116 000
5 001 004	41.16	4 116 000
6 001 004	41.16	4 116 000
7 001 004	41.16	4 116 000

27. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Средняя цена за квадрат 2017 г.

Рассчитано по средним ценам за квадрат в домах: Чехов, Огневский, Мещеряков, Школьников, Чехов-Доминио

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	40-100	40 000 000
2	40-100	40 000 000
3	40-100	40 000 000

Позвоните нам: +7 (495) 954-4533

Квартиры в этом доме: все 1к 2к 3к 4к

Код	Площадь, м²	Цена, руб.	Состояние
2 501 5004	40.00	40 000 000	Среднее
2 501 5004	40.00	40 000 000	Среднее
2 502 5104	40.00	40 000 000	Среднее
2 000 6104	40.00	40 000 000	Среднее
2 014 4104	40.00	40 000 000	Среднее
2 024 11	40.00	40 000 000	Среднее

28. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Средняя цена за квадрат 2017 г.

Рассчитано по средним ценам за квадрат в домах: Чехов, Огневский, Мещеряков, Школьников, Чехов-Доминио

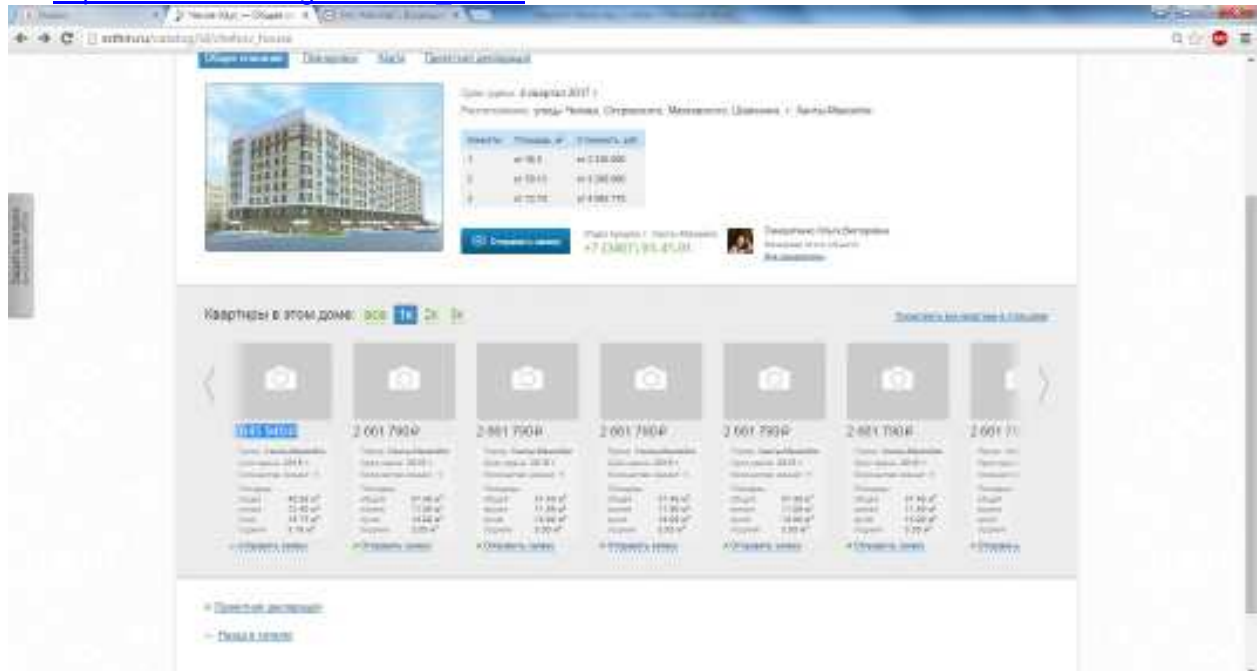
Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	40-100	40 000 000
2	40-100	40 000 000
3	40-100	40 000 000

Позвоните нам: +7 (495) 954-4533

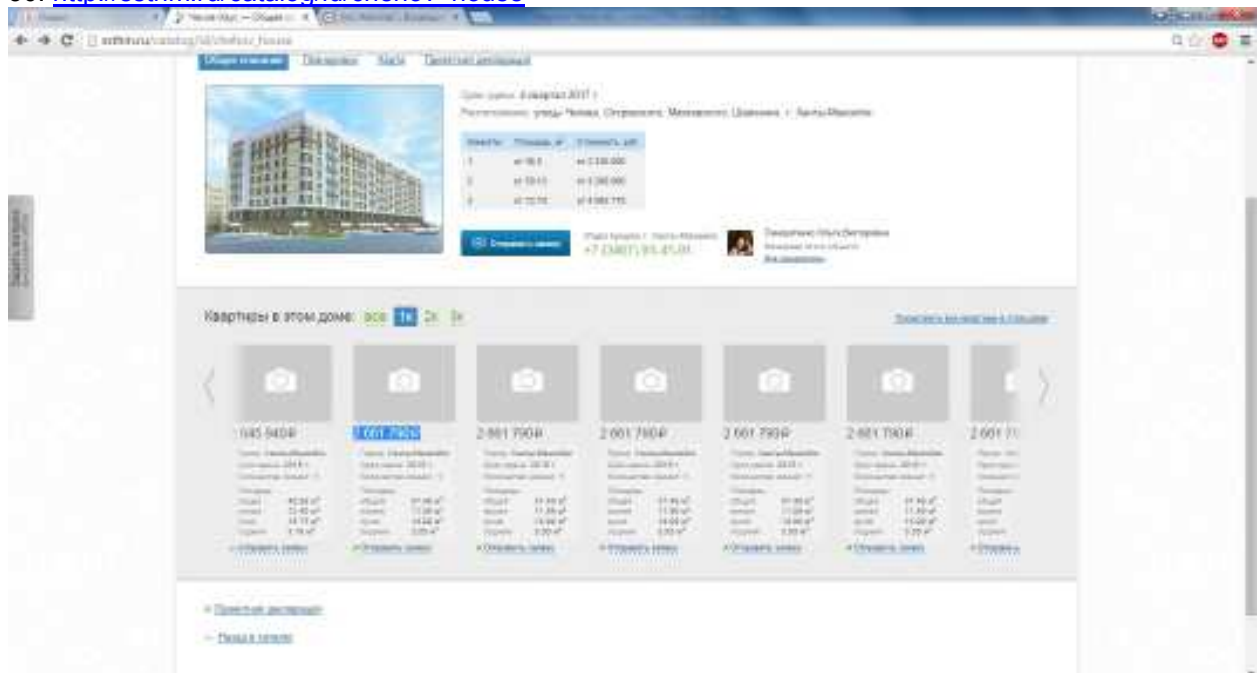
Квартиры в этом доме: все 1к 2к 3к 4к

Код	Площадь, м²	Цена, руб.	Состояние
2 501 5004	40.00	40 000 000	Среднее
2 501 5004	40.00	40 000 000	Среднее
2 502 5104	40.00	40 000 000	Среднее
2 000 6104	40.00	40 000 000	Среднее
2 014 4104	40.00	40 000 000	Среднее
2 024 11	40.00	40 000 000	Среднее

29. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house



30. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house



31. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартиры 2017 г.

Ресторанный этаж: Чехов, Огуповский, Мещеряков, Цивилевы, г. Санкт-Петербург

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16	4 116 000
2	41.16	4 116 000
3	41.16	4 116 000

Позвоните нам: +7 (3807) 95-45-03

Квартиры в этом доме: все 1к 2к 3к 4к

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
001.7004	41.16	4 116 000
2.001.7004	41.16	4 116 000
3.001.7004	41.16	4 116 000
2.005.2304	41.16	4 116 000
2.006.2304	41.16	4 116 000
2.075.9004	41.16	4 116 000
2.075.91	41.16	4 116 000

32. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартиры 2017 г.

Ресторанный этаж: Чехов, Огуповский, Мещеряков, Цивилевы, г. Санкт-Петербург

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16	4 116 000
2	41.16	4 116 000
3	41.16	4 116 000

Позвоните нам: +7 (3807) 95-45-03

Квартиры в этом доме: все 1к 2к 3к 4к

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
001.7004	41.16	4 116 000
2.001.7004	41.16	4 116 000
2.005.2304	41.16	4 116 000
2.005.2304	41.16	4 116 000
2.006.2304	41.16	4 116 000
2.075.9004	41.16	4 116 000
2.075.91	41.16	4 116 000

33. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартал 2017 г.
Ресторанный этаж: Чехов, Огородово, Мещеряков (Скандинавский) - Санкт-Петербург

Этаж/Экспозиция	Площадь, м²	Цена, руб.
1 - в/в	44 130,00	44 130 000
2 - в/в	44 130,00	44 130 000
3 - в/в	44 130,00	44 130 000

Позвоните нам: +7 (812) 954-4533

Квартиры в этом доме: все | в | с | с/к

Код	Площадь, м²	Цена, руб.	Статус
070 0000	15,76 м²	15 760 000	в наличии
2 070 0000	15,76 м²	15 760 000	в наличии
2 070 0000	15,76 м²	15 760 000	в наличии
2 000 0000	15,76 м²	15 760 000	в наличии
2 000 0000	15,76 м²	15 760 000	в наличии
2 000 0000	15,76 м²	15 760 000	в наличии

34. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартал 2017 г.
Ресторанный этаж: Чехов, Огородово, Мещеряков (Скандинавский) - Санкт-Петербург

Этаж/Экспозиция	Площадь, м²	Цена, руб.
1 - в/в	44 130,00	44 130 000
2 - в/в	44 130,00	44 130 000
3 - в/в	44 130,00	44 130 000

Позвоните нам: +7 (812) 954-4533

Квартиры в этом доме: все | в | с | с/к

Код	Площадь, м²	Цена, руб.	Статус
070 0000	15,76 м²	15 760 000	в наличии
2 070 0000	15,76 м²	15 760 000	в наличии
2 070 0000	15,76 м²	15 760 000	в наличии
2 000 0000	15,76 м²	15 760 000	в наличии
2 000 0000	15,76 м²	15 760 000	в наличии
2 000 0000	15,76 м²	15 760 000	в наличии

35. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартал 2017 г.

Рассчитанные цены: Чехов, Огюстен, Метерлинк, Шопен, Чехов-Домини

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41-46 м²	4 130 000
2	41-46 м²	4 130 000
3	41-46 м²	4 130 000

Позвоните нам: +7 (383) 95-45-03

Квартиры в этом доме: все 1x 2x 3x

Площадь, м²	Цена, руб.	Состояние
110-115	4 130 000	Среднее
110-115	4 130 000	Среднее
110-115	4 130 000	Среднее
110-115	4 130 000	Среднее
110-115	4 130 000	Среднее
110-115	4 130 000	Среднее

36. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартал 2017 г.

Рассчитанные цены: Чехов, Огюстен, Метерлинк, Шопен, Чехов-Домини

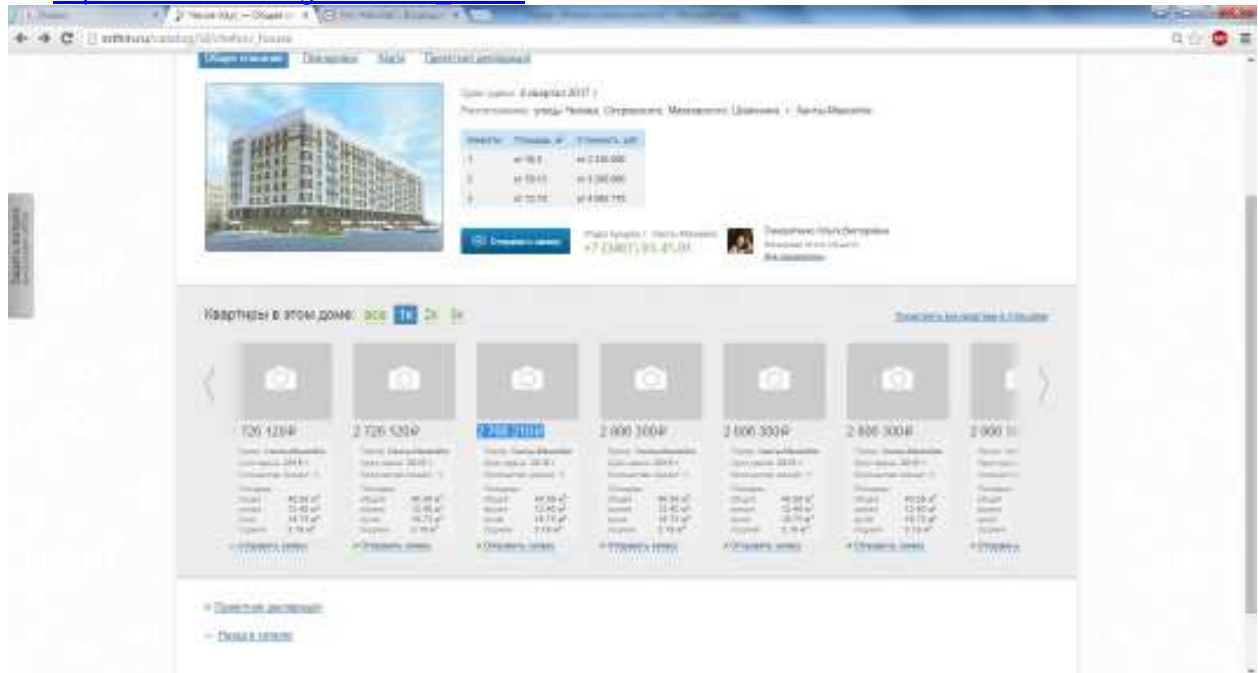
Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41-46 м²	4 130 000
2	41-46 м²	4 130 000
3	41-46 м²	4 130 000

Позвоните нам: +7 (383) 95-45-03

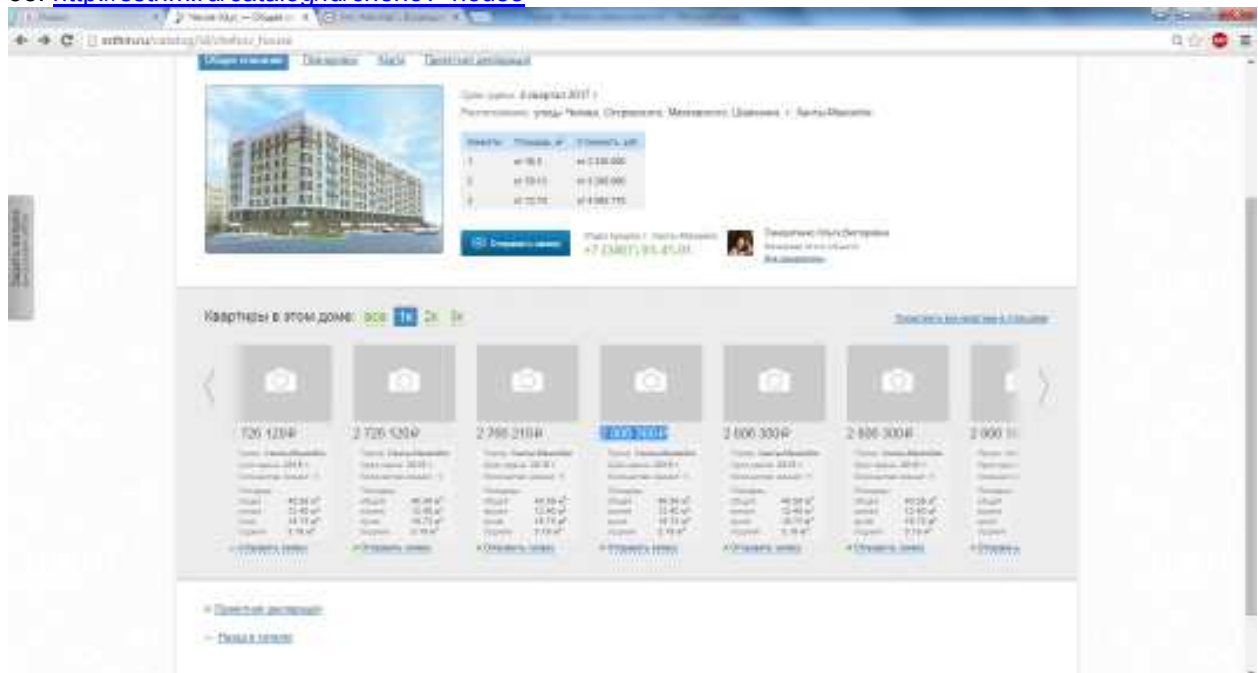
Квартиры в этом доме: все 1x 2x 3x

Площадь, м²	Цена, руб.	Состояние
110-115	4 130 000	Среднее
110-115	4 130 000	Среднее
110-115	4 130 000	Среднее
110-115	4 130 000	Среднее
110-115	4 130 000	Среднее
110-115	4 130 000	Среднее

37. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house



38. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house



39. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Описание проекта: Проект нового жилого комплекса в районе Чеховский, Москва. Проектная мощность: 1000 квартир.

Классификация	Площадь, м²	Цена, руб.
1	40-50	4 500 000
2	50-60	5 500 000
3	60-70	6 500 000

Квартиры в этом доме: Все 1-е 2-е 3-е 4-е 5-е 6-е 7-е 8-е 9-е 10-е 11-е 12-е 13-е 14-е 15-е 16-е 17-е 18-е 19-е 20-е 21-е 22-е 23-е 24-е 25-е 26-е 27-е 28-е 29-е 30-е 31-е 32-е 33-е 34-е 35-е 36-е 37-е 38-е 39-е 40-е 41-е 42-е 43-е 44-е 45-е 46-е 47-е 48-е 49-е 50-е 51-е 52-е 53-е 54-е 55-е 56-е 57-е 58-е 59-е 60-е 61-е 62-е 63-е 64-е 65-е 66-е 67-е 68-е 69-е 70-е 71-е 72-е 73-е 74-е 75-е 76-е 77-е 78-е 79-е 80-е 81-е 82-е 83-е 84-е 85-е 86-е 87-е 88-е 89-е 90-е 91-е 92-е 93-е 94-е 95-е 96-е 97-е 98-е 99-е 100-е

Классификация	Площадь, м²	Цена, руб.
1	40-50	4 500 000
2	50-60	5 500 000
3	60-70	6 500 000
4	70-80	7 500 000
5	80-90	8 500 000
6	90-100	9 500 000
7	100-110	10 500 000
8	110-120	11 500 000
9	120-130	12 500 000
10	130-140	13 500 000
11	140-150	14 500 000
12	150-160	15 500 000
13	160-170	16 500 000
14	170-180	17 500 000
15	180-190	18 500 000
16	190-200	19 500 000
17	200-210	20 500 000
18	210-220	21 500 000
19	220-230	22 500 000
20	230-240	23 500 000
21	240-250	24 500 000
22	250-260	25 500 000
23	260-270	26 500 000
24	270-280	27 500 000
25	280-290	28 500 000
26	290-300	29 500 000
27	300-310	30 500 000
28	310-320	31 500 000
29	320-330	32 500 000
30	330-340	33 500 000
31	340-350	34 500 000
32	350-360	35 500 000
33	360-370	36 500 000
34	370-380	37 500 000
35	380-390	38 500 000
36	390-400	39 500 000
37	400-410	40 500 000
38	410-420	41 500 000
39	420-430	42 500 000
40	430-440	43 500 000
41	440-450	44 500 000
42	450-460	45 500 000
43	460-470	46 500 000
44	470-480	47 500 000
45	480-490	48 500 000
46	490-500	49 500 000
47	500-510	50 500 000
48	510-520	51 500 000
49	520-530	52 500 000
50	530-540	53 500 000
51	540-550	54 500 000
52	550-560	55 500 000
53	560-570	56 500 000
54	570-580	57 500 000
55	580-590	58 500 000
56	590-600	59 500 000
57	600-610	60 500 000
58	610-620	61 500 000
59	620-630	62 500 000
60	630-640	63 500 000
61	640-650	64 500 000
62	650-660	65 500 000
63	660-670	66 500 000
64	670-680	67 500 000
65	680-690	68 500 000
66	690-700	69 500 000
67	700-710	70 500 000
68	710-720	71 500 000
69	720-730	72 500 000
70	730-740	73 500 000
71	740-750	74 500 000
72	750-760	75 500 000
73	760-770	76 500 000
74	770-780	77 500 000
75	780-790	78 500 000
76	790-800	79 500 000
77	800-810	80 500 000
78	810-820	81 500 000
79	820-830	82 500 000
80	830-840	83 500 000
81	840-850	84 500 000
82	850-860	85 500 000
83	860-870	86 500 000
84	870-880	87 500 000
85	880-890	88 500 000
86	890-900	89 500 000
87	900-910	90 500 000
88	910-920	91 500 000
89	920-930	92 500 000
90	930-940	93 500 000
91	940-950	94 500 000
92	950-960	95 500 000
93	960-970	96 500 000
94	970-980	97 500 000
95	980-990	98 500 000
96	990-1000	99 500 000
97	1000-1010	100 500 000
98	1010-1020	101 500 000
99	1020-1030	102 500 000
100	1030-1040	103 500 000

Двухкомнатные квартиры1. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список квартир в доме: **все** 1к 2к 3к

№	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16	4 138 000
2	41.16	4 138 000
3	41.16	4 138 000

Статьи: [Новости](#) [Акции](#) [Контакты](#) [О нас](#) [Политика конфиденциальности](#)

Квартиры в этом доме: **все** 1к 2к 3к

№	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16	4 138 000
2	41.16	4 138 000
3	41.16	4 138 000

2. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список квартир в доме: **все** 1к 2к 3к

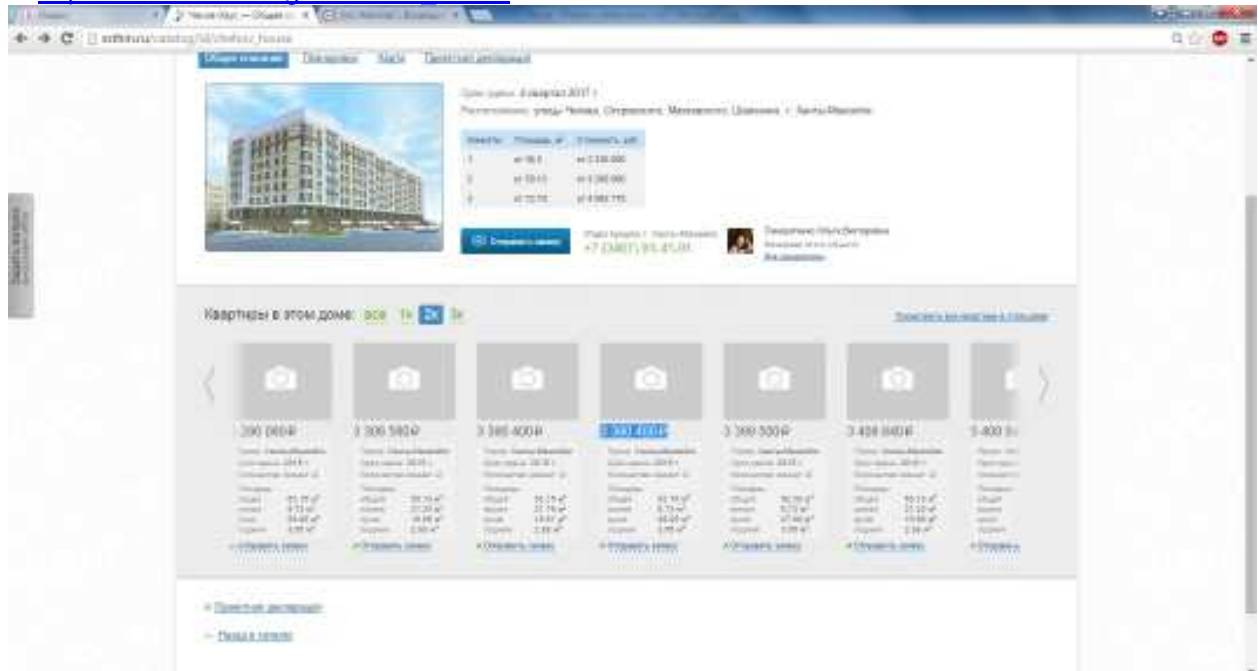
№	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16	4 138 000
2	41.16	4 138 000
3	41.16	4 138 000

Статьи: [Новости](#) [Акции](#) [Контакты](#) [О нас](#) [Политика конфиденциальности](#)

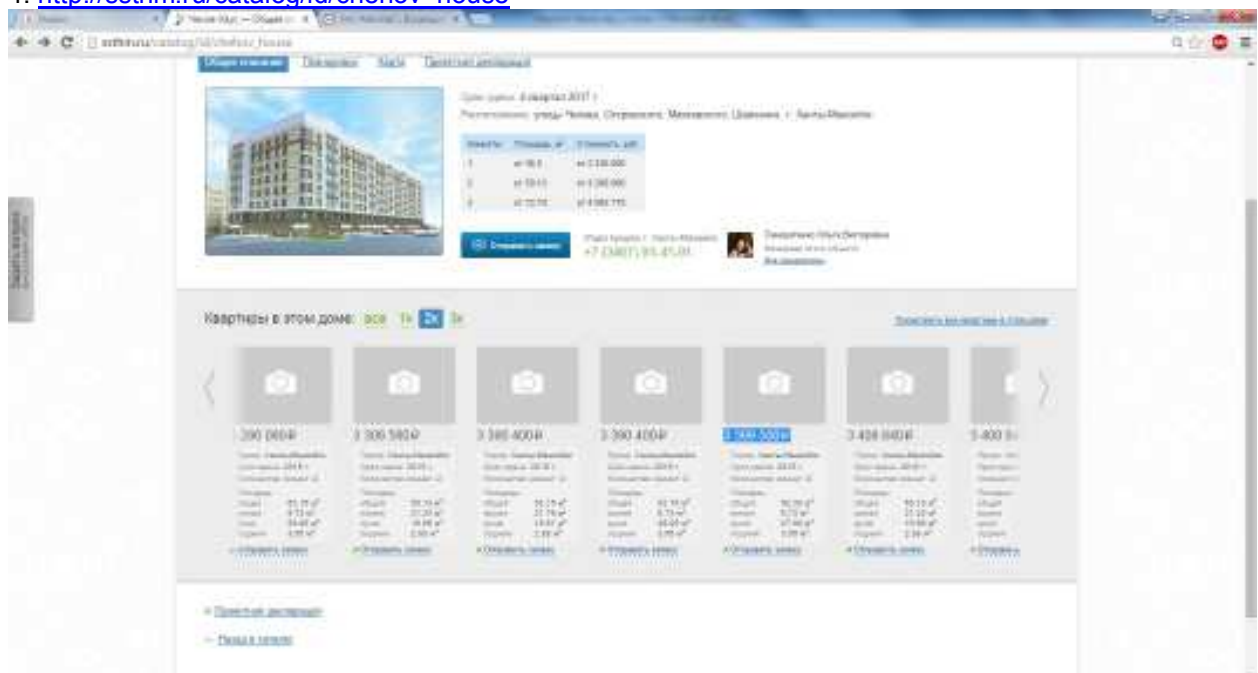
Квартиры в этом доме: **все** 1к 2к 3к

№	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16	4 138 000
2	41.16	4 138 000
3	41.16	4 138 000

3. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house



4. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house



5. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Средняя стоимость квартиры: 3017

Расположение: улица Чехова, Огуповское, Мещанское (Савинское) / Савинское

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	40-45	4 120 000
2	40-45	4 120 000
3	40-45	4 120 000

Связаться с менеджером: +7 (383) 95-45-01

Квартиры в этом доме: 100 1000 1500 2000 2500 3000 3500 4000 4500 5000 5500 6000 6500 7000 7500 8000 8500 9000 9500 10000

Площадь, м²	Цена, руб.	Площадь, м²	Цена, руб.	Площадь, м²	Цена, руб.	Площадь, м²	Цена, руб.
40-45	4 120 000	45-50	4 500 000	50-55	4 880 000	55-60	5 260 000
60-65	5 640 000	65-70	6 020 000	70-75	6 400 000	75-80	6 780 000
80-85	8 160 000	85-90	8 540 000	90-95	8 920 000	95-100	9 300 000

6. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Средняя стоимость квартиры: 3017

Расположение: улица Чехова, Огуповское, Мещанское (Савинское) / Савинское

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	40-45	4 120 000
2	40-45	4 120 000
3	40-45	4 120 000

Связаться с менеджером: +7 (383) 95-45-01

Квартиры в этом доме: 100 1000 1500 2000 2500 3000 3500 4000 4500 5000 5500 6000 6500 7000 7500 8000 8500 9000 9500 10000

Площадь, м²	Цена, руб.	Площадь, м²	Цена, руб.	Площадь, м²	Цена, руб.	Площадь, м²	Цена, руб.
40-45	4 120 000	45-50	4 500 000	50-55	4 880 000	55-60	5 260 000
60-65	5 640 000	65-70	6 020 000	70-75	6 400 000	75-80	6 780 000
80-85	8 160 000	85-90	8 540 000	90-95	8 920 000	95-100	9 300 000

7. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Средняя цена за квадрат 2017 г.

Рассчитано по данным: Чеков, Огуповский, Мещеряков (Сколково) - Санкт-Петербург

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	40-45	4 130 000
2	40-45	4 130 000
3	40-45	4 130 000

Позвоните нам: +7 (383) 95-45-01

Квартиры в этом доме: **ВСЕ** 1х 2х 3х

Площадь, м²	Цена, руб.	Состояние
40-45	4 130 000	Средняя цена за квадрат 2017 г.
40-45	4 130 000	Средняя цена за квадрат 2017 г.
40-45	4 130 000	Средняя цена за квадрат 2017 г.
40-45	4 130 000	Средняя цена за квадрат 2017 г.
40-45	4 130 000	Средняя цена за квадрат 2017 г.
40-45	4 130 000	Средняя цена за квадрат 2017 г.
40-45	4 130 000	Средняя цена за квадрат 2017 г.

Позвоните нам: +7 (383) 95-45-01

8. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Средняя цена за квадрат 2017 г.

Рассчитано по данным: Чеков, Огуповский, Мещеряков (Сколково) - Санкт-Петербург

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	40-45	4 130 000
2	40-45	4 130 000
3	40-45	4 130 000

Позвоните нам: +7 (383) 95-45-01

Квартиры в этом доме: **ВСЕ** 1х 2х 3х

Площадь, м²	Цена, руб.	Состояние
40-45	4 130 000	Средняя цена за квадрат 2017 г.
40-45	4 130 000	Средняя цена за квадрат 2017 г.
40-45	4 130 000	Средняя цена за квадрат 2017 г.
40-45	4 130 000	Средняя цена за квадрат 2017 г.
40-45	4 130 000	Средняя цена за квадрат 2017 г.
40-45	4 130 000	Средняя цена за квадрат 2017 г.
40-45	4 130 000	Средняя цена за квадрат 2017 г.

Позвоните нам: +7 (383) 95-45-01

9. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартал 2017

Рассчитанные цены: Чеков, Огуповский, Мещеряков, Цивилевы - 4 кв. Чеков

Квартал	Площадь, м²	Цена, руб.
1	40-45	4 120 000
2	45-50	4 340 000
3	50-55	4 560 000

Позвоните нам: +7 (383) 95-45-01

Квартиры в этом доме: 000 1000 1000 1000 1000 1000 1000

Квартал	Площадь, м²	Цена, руб.
404 7204	40.4	4 120 000
404 7204	40.4	4 120 000
3 504 1004	35.0	3 500 000
3 000 1004	30.0	3 000 000
3 500 1004	35.0	3 500 000
3 546 8804	35.4	3 546 880
3 000 41	30.0	3 000 000

Позвоните нам: +7 (383) 95-45-01

10. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартал 2017

Рассчитанные цены: Чеков, Огуповский, Мещеряков, Цивилевы - 4 кв. Чеков

Квартал	Площадь, м²	Цена, руб.
1	40-45	4 120 000
2	45-50	4 340 000
3	50-55	4 560 000

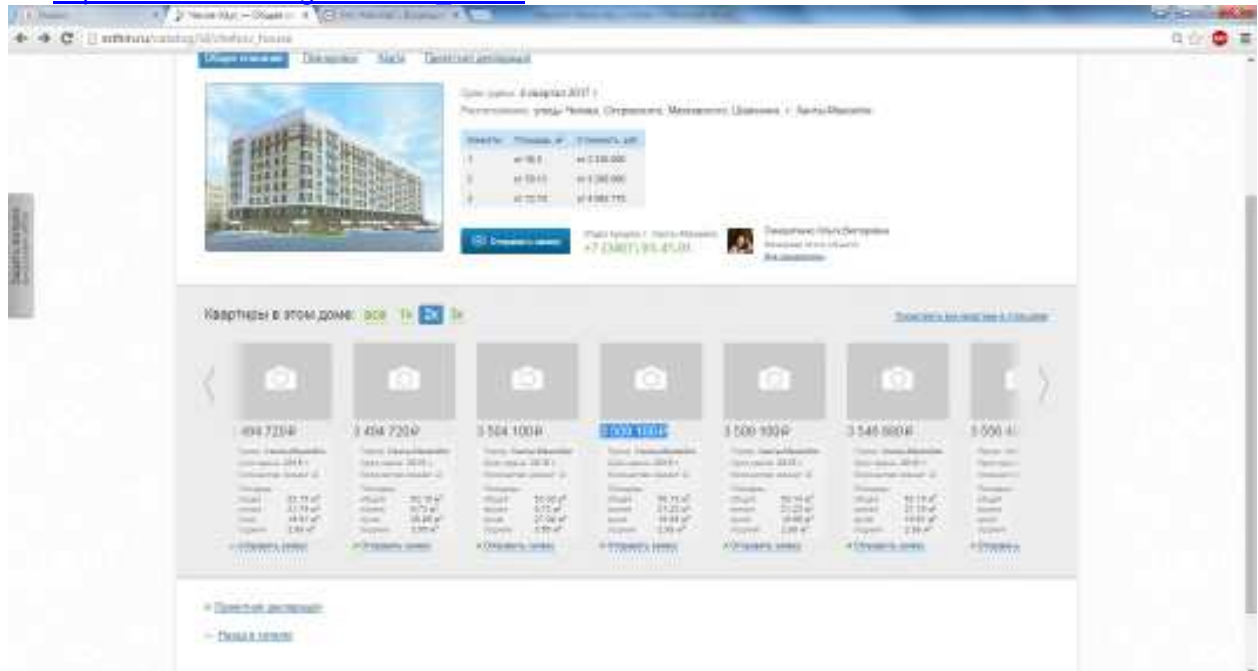
Позвоните нам: +7 (383) 95-45-01

Квартиры в этом доме: 000 1000 1000 1000 1000 1000 1000

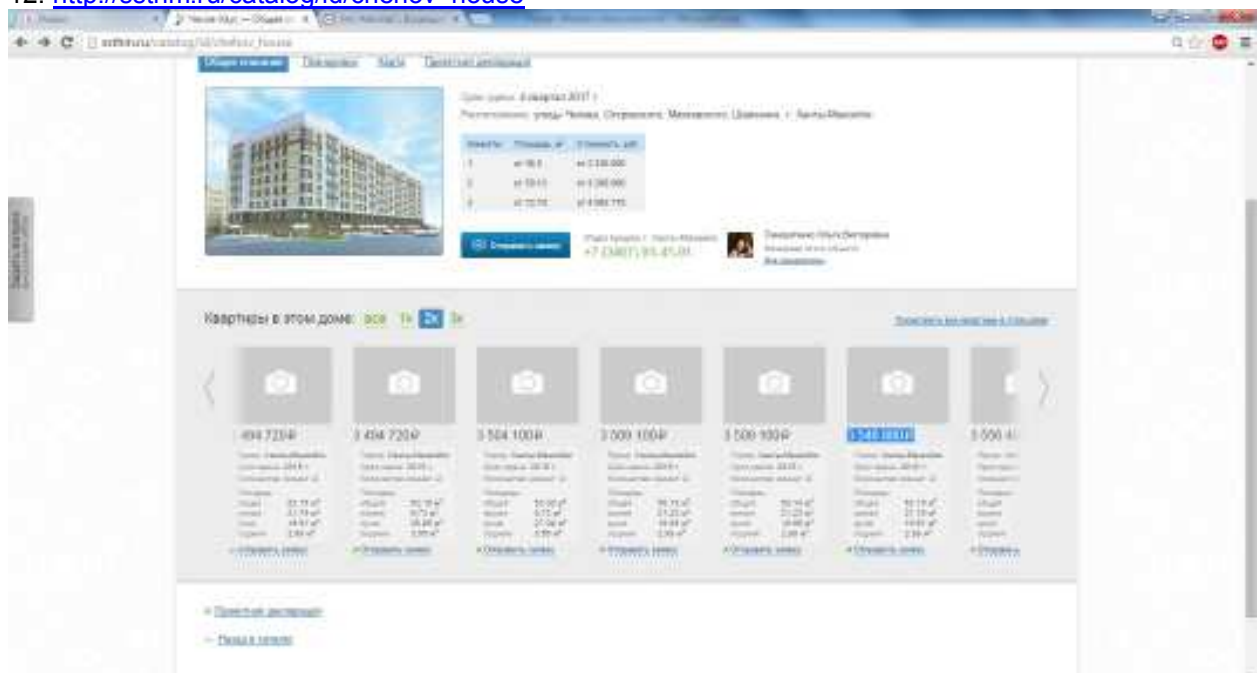
Квартал	Площадь, м²	Цена, руб.
404 7204	40.4	4 120 000
404 7204	40.4	4 120 000
3 504 1004	35.0	3 500 000
3 000 1004	30.0	3 000 000
3 500 1004	35.0	3 500 000
3 546 8804	35.4	3 546 880
3 000 41	30.0	3 000 000

Позвоните нам: +7 (383) 95-45-01

11. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house



12. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house



13. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартиры 2017 г.

Ресторанная улица, Чебоксары, Чувашская Республика, Чебоксары

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16 м²	4 120 000
2	41.16 м²	4 120 000
3	41.16 м²	4 120 000

Позвоните нам: +7 (8462) 95-45-01

Квартиры в этом доме: 100% 1к 2к 3к

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16 м²	4 120 000
2	41.16 м²	4 120 000
3	41.16 м²	4 120 000
4	41.16 м²	4 120 000
5	41.16 м²	4 120 000
6	41.16 м²	4 120 000
7	41.16 м²	4 120 000

14. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартиры 2017 г.

Ресторанная улица, Чебоксары, Чувашская Республика, Чебоксары

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16 м²	4 120 000
2	41.16 м²	4 120 000
3	41.16 м²	4 120 000

Позвоните нам: +7 (8462) 95-45-01

Квартиры в этом доме: 100% 1к 2к 3к

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16 м²	4 120 000
2	41.16 м²	4 120 000
3	41.16 м²	4 120 000
4	41.16 м²	4 120 000
5	41.16 м²	4 120 000
6	41.16 м²	4 120 000
7	41.16 м²	4 120 000

15. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартиры 2017 г.

Ресторанная улица, Чебоксары, Чувашская Республика, Чебоксары

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16 м²	4 120 000
2	41.16 м²	4 120 000
3	41.16 м²	4 120 000

Позвоните нам: +7 (8307) 95-4513

Квартиры в этом доме: 100% 1к 2к 3к

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16 м²	4 120 000
2	41.16 м²	4 120 000
3	41.16 м²	4 120 000
4	41.16 м²	4 120 000
5	41.16 м²	4 120 000
6	41.16 м²	4 120 000
7	41.16 м²	4 120 000

16. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартиры 2017 г.

Ресторанная улица, Чебоксары, Чувашская Республика, Чебоксары

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16 м²	4 120 000
2	41.16 м²	4 120 000
3	41.16 м²	4 120 000

Позвоните нам: +7 (8307) 95-4513

Квартиры в этом доме: 100% 1к 2к 3к

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16 м²	4 120 000
2	41.16 м²	4 120 000
3	41.16 м²	4 120 000
4	41.16 м²	4 120 000
5	41.16 м²	4 120 000
6	41.16 м²	4 120 000
7	41.16 м²	4 120 000

17. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Средняя цена за квадрат 2017 г.

Рассчитано по данным: Чеков, Огневский, Мещеряков, Цивилевы - Яковлевские

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41-46 м²	4 138 000
2	41-46 м²	4 138 000
3	41-46 м²	4 138 000

Позвоните нам: +7 (383) 95-45-03

Директор ООО "ССТМ" Сергей Яковлев

Квартиры в этом доме: **ВСЕ** 1х 2х 3х

Площадь, м²	Цена, руб.	Состояние
300 0400	3 000 000	Средняя
3 000 0400	3 000 000	Средняя
3 500 0400	3 500 000	Средняя
3 600 0400	3 600 000	Средняя
3 800 0400	3 800 000	Средняя
3 900 0400	3 900 000	Средняя

18. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Средняя цена за квадрат 2017 г.

Рассчитано по данным: Чеков, Огневский, Мещеряков, Цивилевы - Яковлевские

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41-46 м²	4 138 000
2	41-46 м²	4 138 000
3	41-46 м²	4 138 000

Позвоните нам: +7 (383) 95-45-03

Директор ООО "ССТМ" Сергей Яковлев

Квартиры в этом доме: **ВСЕ** 1х 2х 3х

Площадь, м²	Цена, руб.	Состояние
300 0400	3 000 000	Средняя
3 000 0400	3 000 000	Средняя
3 500 0400	3 500 000	Средняя
3 600 0400	3 600 000	Средняя
3 800 0400	3 800 000	Средняя
3 900 0400	3 900 000	Средняя

19. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартиры 2017 г.

Ресторанный этаж: Чеков, Огородов, Мещеряков, Шабанова, г. Санкт-Петербург

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16 м²	4 138 000
2	41.16 м²	4 138 000
3	41.16 м²	4 138 000

Позвоните нам: +7 (812) 95-45-03

Квартиры в этом доме: **ВСЕ** 1х 2х 3х

Цена, руб.	Площадь, м²	Цена, руб.	Площадь, м²	Цена, руб.	Площадь, м²	Цена, руб.	Площадь, м²
3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00
3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00
3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00
3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00
3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00
3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00
3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00

20. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартиры 2017 г.

Ресторанный этаж: Чеков, Огородов, Мещеряков, Шабанова, г. Санкт-Петербург

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16 м²	4 138 000
2	41.16 м²	4 138 000
3	41.16 м²	4 138 000

Позвоните нам: +7 (812) 95-45-03

Квартиры в этом доме: **ВСЕ** 1х 2х 3х

Цена, руб.	Площадь, м²	Цена, руб.	Площадь, м²	Цена, руб.	Площадь, м²	Цена, руб.	Площадь, м²
3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00
3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00
3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00
3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00
3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00
3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00
3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00
3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00	3 000 000	30.00

21. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартиры 2017 г.

Ресторанная улица, Чебоксары, Чувашская Республика, Чебоксары

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16	4 116 000
2	41.16	4 116 000
3	41.16	4 116 000

Связаться с агентом: +7 (3462) 95-4533

Квартиры в этом доме: 000 3000, 1 000 3000, 1 017 1200, 1 040 3200, 1 060 3000, 1 071 0400, 1 090 3000

1 060 3000

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16	4 116 000
2	41.16	4 116 000
3	41.16	4 116 000

Связаться с агентом: +7 (3462) 95-4533

22. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартиры 2017 г.

Ресторанная улица, Чебоксары, Чувашская Республика, Чебоксары

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16	4 116 000
2	41.16	4 116 000
3	41.16	4 116 000

Связаться с агентом: +7 (3462) 95-4533

Квартиры в этом доме: 000 3000, 1 000 3000, 1 017 1200, 1 040 3200, 1 060 3000, 1 071 0400, 1 090 3000

1 060 3000

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16	4 116 000
2	41.16	4 116 000
3	41.16	4 116 000

Связаться с агентом: +7 (3462) 95-4533

23. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартала 2017 г.

Рассчитанные цены: Чехов, Огюстен, Мещеряков, Целиков, г. Санкт-Петербург

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41-46 м²	4 138 000
2	41-46 м²	4 138 000
3	41-46 м²	4 138 000

Квартиры в этом доме: **ВСЕ** 1х 2х 3х

Код	Площадь, м²	Цена, руб.
071 0400	41.00	4 138 000
071 0400	41.00	4 138 000
071 0400	41.00	4 138 000
071 0400	41.00	4 138 000
071 0400	41.00	4 138 000
071 0400	41.00	4 138 000
071 0400	41.00	4 138 000

24. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартала 2017 г.

Рассчитанные цены: Чехов, Огюстен, Мещеряков, Целиков, г. Санкт-Петербург

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41-46 м²	4 138 000
2	41-46 м²	4 138 000
3	41-46 м²	4 138 000

Квартиры в этом доме: **ВСЕ** 1х 2х 3х

Код	Площадь, м²	Цена, руб.
071 0400	41.00	4 138 000
071 0400	41.00	4 138 000
071 0400	41.00	4 138 000
071 0400	41.00	4 138 000
071 0400	41.00	4 138 000
071 0400	41.00	4 138 000
071 0400	41.00	4 138 000

25. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Средняя цена: 44 000 руб./кв.м. (по состоянию на 01.01.2017)

Расположение: улица Чехова, Огюстенбург, Московская область, г. Алабуга

Этаж	Площадь, кв.м.	Цена, руб.
1	44-46 кв.м.	от 1 300 000
2	44-46 кв.м.	от 1 300 000
3	44-46 кв.м.	от 1 300 000

Связаться с менеджером: +7 (3807) 95-45-03

Квартиры в этом доме: 000 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Этаж	Площадь, кв.м.	Цена, руб.
1	44-46 кв.м.	от 1 300 000
2	44-46 кв.м.	от 1 300 000
3	44-46 кв.м.	от 1 300 000
4	44-46 кв.м.	от 1 300 000
5	44-46 кв.м.	от 1 300 000
6	44-46 кв.м.	от 1 300 000
7	44-46 кв.м.	от 1 300 000
8	44-46 кв.м.	от 1 300 000
9	44-46 кв.м.	от 1 300 000
10	44-46 кв.м.	от 1 300 000

26. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Средняя цена: 44 000 руб./кв.м. (по состоянию на 01.01.2017)

Расположение: улица Чехова, Огюстенбург, Московская область, г. Алабуга

Этаж	Площадь, кв.м.	Цена, руб.
1	44-46 кв.м.	от 1 300 000
2	44-46 кв.м.	от 1 300 000
3	44-46 кв.м.	от 1 300 000

Связаться с менеджером: +7 (3807) 95-45-03

Квартиры в этом доме: 000 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Этаж	Площадь, кв.м.	Цена, руб.
1	44-46 кв.м.	от 1 300 000
2	44-46 кв.м.	от 1 300 000
3	44-46 кв.м.	от 1 300 000
4	44-46 кв.м.	от 1 300 000
5	44-46 кв.м.	от 1 300 000
6	44-46 кв.м.	от 1 300 000
7	44-46 кв.м.	от 1 300 000
8	44-46 кв.м.	от 1 300 000
9	44-46 кв.м.	от 1 300 000
10	44-46 кв.м.	от 1 300 000

27. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартиры 2017 г.

Ресторанная улица, Чебоксары, Чувашская Республика, Чебоксары

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16	4 138 000
2	41.16	4 138 000
3	41.16	4 138 000

Квартиры в этом доме: **ВСЕ** 1х 2х 3х

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16	4 138 000
2	41.16	4 138 000
3	41.16	4 138 000

28. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартиры 2017 г.

Ресторанная улица, Чебоксары, Чувашская Республика, Чебоксары

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16	4 138 000
2	41.16	4 138 000
3	41.16	4 138 000

Квартиры в этом доме: **ВСЕ** 1х 2х 3х

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16	4 138 000
2	41.16	4 138 000
3	41.16	4 138 000

29. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартал 2017 г.

Рассчитанные цены: Чехов, Огюстен, Метерлинк, Шатиньяк, г. Санкт-Петербург

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41-46 м²	4 138 000
2	41-46 м²	4 138 000
3	41-46 м²	4 138 000

Позвоните нам: +7 (812) 95-45-01

Директор ООО "ССТМ" Александр Александрович Александров

Квартиры в этом доме: **ВСЕ** 1х 2х 3х

Код	Площадь, м²	Цена, руб.	Статус
709 6204	41.71 м²	4 138 000	В наличии
709 6204	41.71 м²	4 138 000	В наличии
713 3004	41.71 м²	4 138 000	В наличии
713 3004	41.71 м²	4 138 000	В наличии
713 3004	41.71 м²	4 138 000	В наличии
728 4004	41.71 м²	4 138 000	В наличии
700 71	41.71 м²	4 138 000	В наличии

Детальная информация о проекте

Посмотреть проект

30. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартал 2017 г.

Рассчитанные цены: Чехов, Огюстен, Метерлинк, Шатиньяк, г. Санкт-Петербург

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41-46 м²	4 138 000
2	41-46 м²	4 138 000
3	41-46 м²	4 138 000

Позвоните нам: +7 (812) 95-45-01

Директор ООО "ССТМ" Александр Александрович Александров

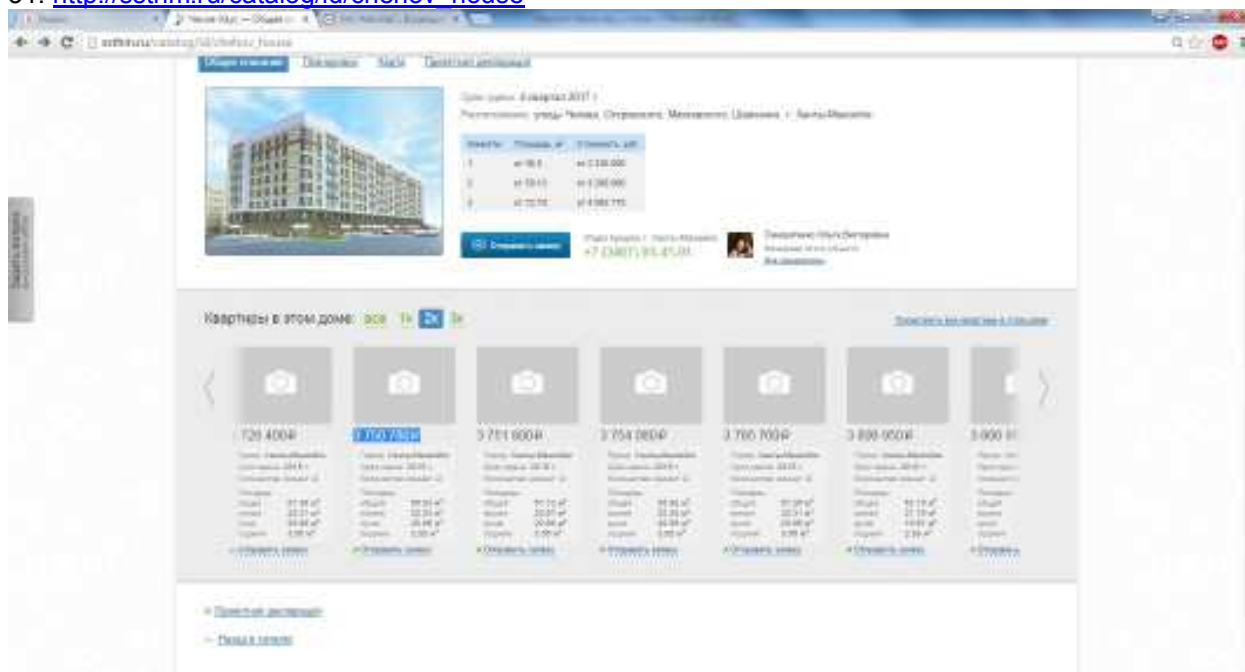
Квартиры в этом доме: **ВСЕ** 1х 2х 3х

Код	Площадь, м²	Цена, руб.	Статус
709 6204	41.71 м²	4 138 000	В наличии
709 6204	41.71 м²	4 138 000	В наличии
713 3004	41.71 м²	4 138 000	В наличии
713 3004	41.71 м²	4 138 000	В наличии
713 3004	41.71 м²	4 138 000	В наличии
728 4004	41.71 м²	4 138 000	В наличии
700 71	41.71 м²	4 138 000	В наличии

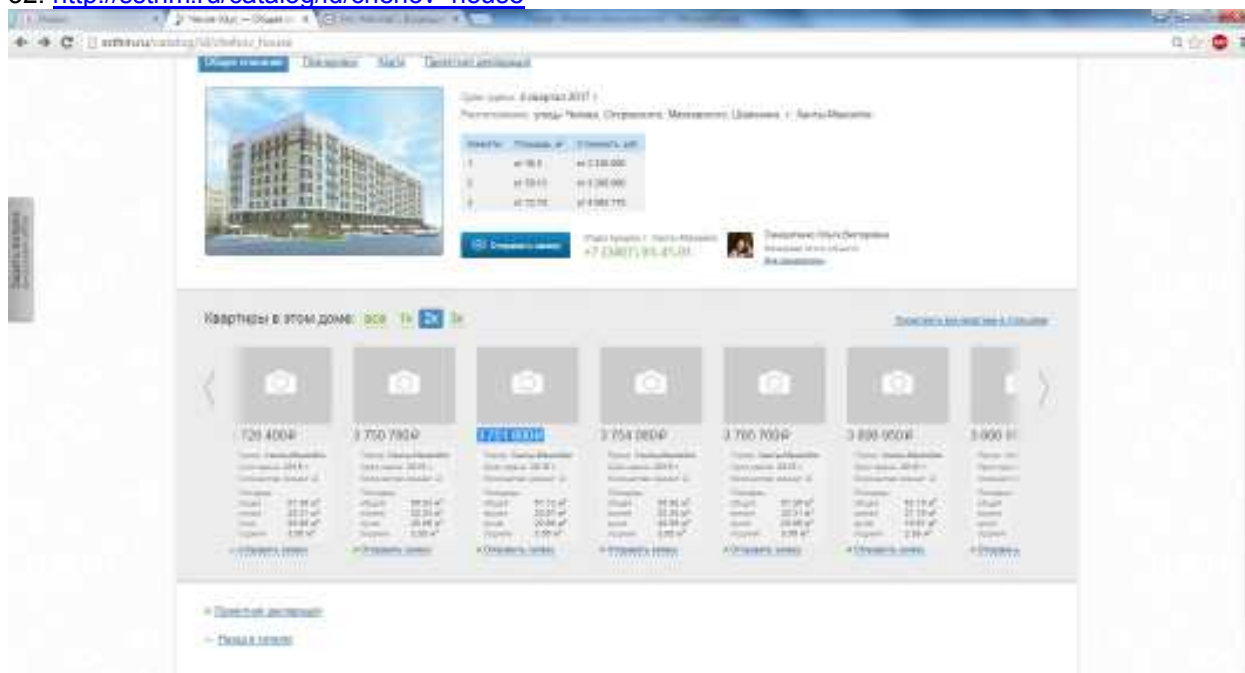
Детальная информация о проекте

Посмотреть проект

31. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house



32. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house



33. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 24 апреля 2017 г.

Ресторанный этаж: Чеков, Огневский, Мещеряков, Шавырина - 1-й этаж

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	40-45	4 120 000
2	40-45	4 120 000
3	40-45	4 120 000

Платформа: SSTHM.ru
Телефон: +7 (495) 229-49-71

Квартиры в этом доме: 100% 100% 100% 100% 100% 100% 100%

Цена, руб.	Площадь, м²	Этаж	Площадь, м²	Этаж	Площадь, м²	Этаж	Площадь, м²	Этаж	Площадь, м²	Этаж	Площадь, м²
3 290 400	37,94	10	37,94	10	37,94	10	37,94	10	37,94	10	37,94
3 750 790	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34
3 711 600	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34
3 754 000	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34
3 760 700	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34
3 890 000	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34
3 900 000	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34

Платформа: SSTHM.ru
Телефон: +7 (495) 229-49-71

34. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 24 апреля 2017 г.

Ресторанный этаж: Чеков, Огневский, Мещеряков, Шавырина - 1-й этаж

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	40-45	4 120 000
2	40-45	4 120 000
3	40-45	4 120 000

Платформа: SSTHM.ru
Телефон: +7 (495) 229-49-71

Квартиры в этом доме: 100% 100% 100% 100% 100% 100% 100%

Цена, руб.	Площадь, м²	Этаж	Площадь, м²	Этаж	Площадь, м²	Этаж	Площадь, м²	Этаж	Площадь, м²	Этаж	Площадь, м²
3 290 400	37,94	10	37,94	10	37,94	10	37,94	10	37,94	10	37,94
3 750 790	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34
3 711 600	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34
3 754 000	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34
3 760 700	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34
3 890 000	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34
3 900 000	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34	10	44,34

Платформа: SSTHM.ru
Телефон: +7 (495) 229-49-71

35. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Средняя цена за квадрат 2017 г.

Рассчитано по итогам продаж в домах: Московская область, г. Балашиха

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	40-100	40 000 000
2	40-100	40 000 000
3	40-100	40 000 000

Связаться с менеджером: +7 (383) 95-45-01

Квартиры в этом доме: 100% 1к 2к 3к

Цена, руб.	Площадь, м²	Этаж	Состояние
3 294 000	40-100	1	100%
3 750 700	40-100	2	100%
3 751 600	40-100	3	100%
3 754 800	40-100	4	100%
3 760 700	40-100	5	100%
3 800 000	40-100	6	100%

36. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Средняя цена за квадрат 2017 г.

Рассчитано по итогам продаж в домах: Московская область, г. Балашиха

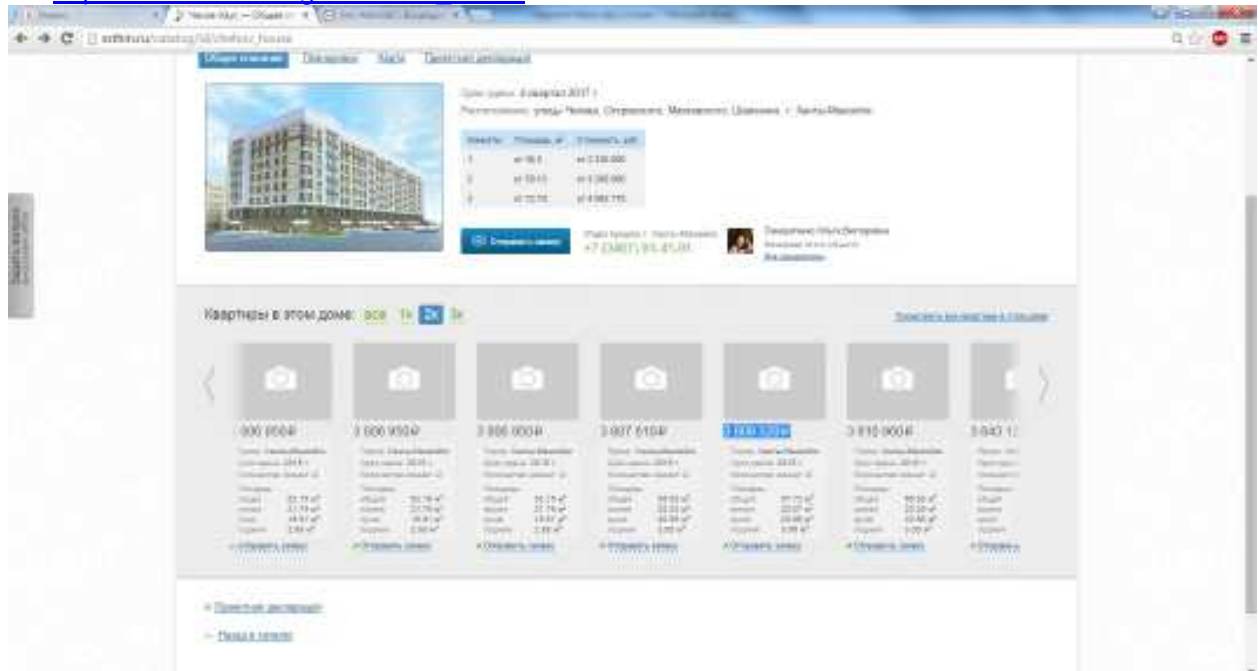
Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	40-100	40 000 000
2	40-100	40 000 000
3	40-100	40 000 000

Связаться с менеджером: +7 (383) 95-45-01

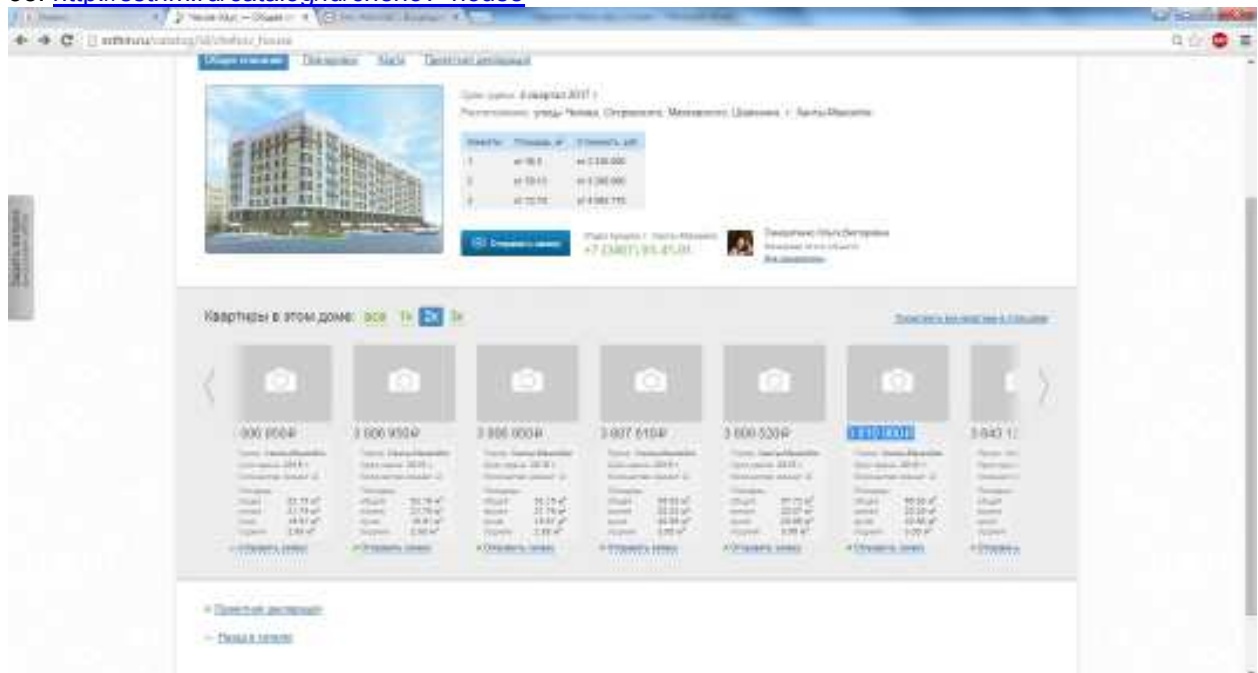
Квартиры в этом доме: 100% 1к 2к 3к

Цена, руб.	Площадь, м²	Этаж	Состояние
3 800 000	40-100	1	100%
3 800 900	40-100	2	100%
3 806 000	40-100	3	100%
3 814 500	40-100	4	100%
3 860 500	40-100	5	100%
3 810 000	40-100	6	100%

37. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house



38. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house



39. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 24 апреля 2017 г.

Ресторанная улица, Чебоксары, Чувашская Республика, Чебоксары

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	40-45	4 130 000
2	40-45	4 130 000
3	40-45	4 130 000

Квартиры в этом доме: 100 1000 1000 1000 1000 1000 1000

Код	Площадь, м²	Цена, руб.
100 1000	40-45	4 130 000
100 1000	40-45	4 130 000
100 1000	40-45	4 130 000
100 1000	40-45	4 130 000
100 1000	40-45	4 130 000
100 1000	40-45	4 130 000
100 1000	40-45	4 130 000

40. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 24 апреля 2017 г.

Ресторанная улица, Чебоксары, Чувашская Республика, Чебоксары

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	40-45	4 130 000
2	40-45	4 130 000
3	40-45	4 130 000

Квартиры в этом доме: 100 1000 1000 1000 1000 1000 1000

Код	Площадь, м²	Цена, руб.
100 1000	40-45	4 130 000
100 1000	40-45	4 130 000
100 1000	40-45	4 130 000
100 1000	40-45	4 130 000
100 1000	40-45	4 130 000
100 1000	40-45	4 130 000
100 1000	40-45	4 130 000

41. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Средняя цена за квадрат 2017 г.

Рассчитано: улица Чехова, Огуповское, Мещеряковское (Сколково) - Ленинградская

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41-46 м²	44 238 000
2	41-46 м²	44 238 000
3	41-46 м²	44 238 000

Позвоните нам: +7 (383) 95-45-03

Квартиры в этом доме: **ВСЕ** 1х 2х 3х

Код	Площадь, м²	Цена, руб.	Статус
010 8604	41.00	44 238 000	В наличии
0185 8204	41.00	44 238 000	В наличии
0187 2404	41.00	44 238 000	В наличии
0188 2404	41.00	44 238 000	В наличии
0189 2704	41.00	44 238 000	В наличии
0191 2704	41.00	44 238 000	В наличии
0194 71	41.00	44 238 000	В наличии

Позвоните нам: +7 (383) 95-45-03

42. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Средняя цена за квадрат 2017 г.

Рассчитано: улица Чехова, Огуповское, Мещеряковское (Сколково) - Ленинградская

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41-46 м²	44 238 000
2	41-46 м²	44 238 000
3	41-46 м²	44 238 000

Позвоните нам: +7 (383) 95-45-03

Квартиры в этом доме: **ВСЕ** 1х 2х 3х

Код	Площадь, м²	Цена, руб.	Статус
0191 2704	41.00	44 238 000	В наличии
0192 2704	41.00	44 238 000	В наличии
0194 7204	41.00	44 238 000	В наличии
0194 7204	41.00	44 238 000	В наличии
0197 8404	41.00	44 238 000	В наличии
0197 8404	41.00	44 238 000	В наличии
0197 81	41.00	44 238 000	В наличии

Позвоните нам: +7 (383) 95-45-03

43. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартиры 2017 г.

Ресторанный этаж: Чехов, Огневский, Мещеряков (Лангеман) - Лангеман

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16 м²	4 138 000
2	41.16 м²	4 138 000
3	41.16 м²	4 138 000

Позвоните нам: +7 (383) 95-45-01

Квартиры в этом доме: **ВСЕ** 1х 2х 3х

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1024.2704	41.16 м²	4 138 000
1024.2704	41.16 м²	4 138 000
1024.2704	41.16 м²	4 138 000
1024.2704	41.16 м²	4 138 000
1024.2704	41.16 м²	4 138 000
1024.2704	41.16 м²	4 138 000
1024.2704	41.16 м²	4 138 000

44. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 квартиры 2017 г.

Ресторанный этаж: Чехов, Огневский, Мещеряков (Лангеман) - Лангеман

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41.16 м²	4 138 000
2	41.16 м²	4 138 000
3	41.16 м²	4 138 000

Позвоните нам: +7 (383) 95-45-01

Квартиры в этом доме: **ВСЕ** 1х 2х 3х

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1057.8404	41.16 м²	4 138 000
1057.8404	41.16 м²	4 138 000
1057.8404	41.16 м²	4 138 000
1057.8404	41.16 м²	4 138 000
1057.8404	41.16 м²	4 138 000
1057.8404	41.16 м²	4 138 000
1057.8404	41.16 м²	4 138 000

Трёхкомнатные квартиры**1. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house**

Проектная декларация 2017

Расположение: улица Чехова, Остринский, Мещковский (Дачники) - Ленинский

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41-46 м²	4 138 000
2	41-46 м²	4 138 000
3	41-46 м²	4 138 000

Статьи проекта: 1. Проектная декларация
2. Проектная декларация
3. Проектная декларация
4. Проектная декларация
5. Проектная декларация
6. Проектная декларация
7. Проектная декларация
8. Проектная декларация
9. Проектная декларация
10. Проектная декларация

Квартиры в этом доме: **все** 1к 2к 3к

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41-46 м²	4 138 000
2	41-46 м²	4 138 000
3	41-46 м²	4 138 000
4	41-46 м²	4 138 000
5	41-46 м²	4 138 000
6	41-46 м²	4 138 000
7	41-46 м²	4 138 000
8	41-46 м²	4 138 000
9	41-46 м²	4 138 000
10	41-46 м²	4 138 000

Статьи проекта: 1. Проектная декларация
2. Проектная декларация
3. Проектная декларация
4. Проектная декларация
5. Проектная декларация
6. Проектная декларация
7. Проектная декларация
8. Проектная декларация
9. Проектная декларация
10. Проектная декларация

2. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Проектная декларация 2017

Расположение: улица Чехова, Остринский, Мещковский (Дачники) - Ленинский

Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41-46 м²	4 138 000
2	41-46 м²	4 138 000
3	41-46 м²	4 138 000

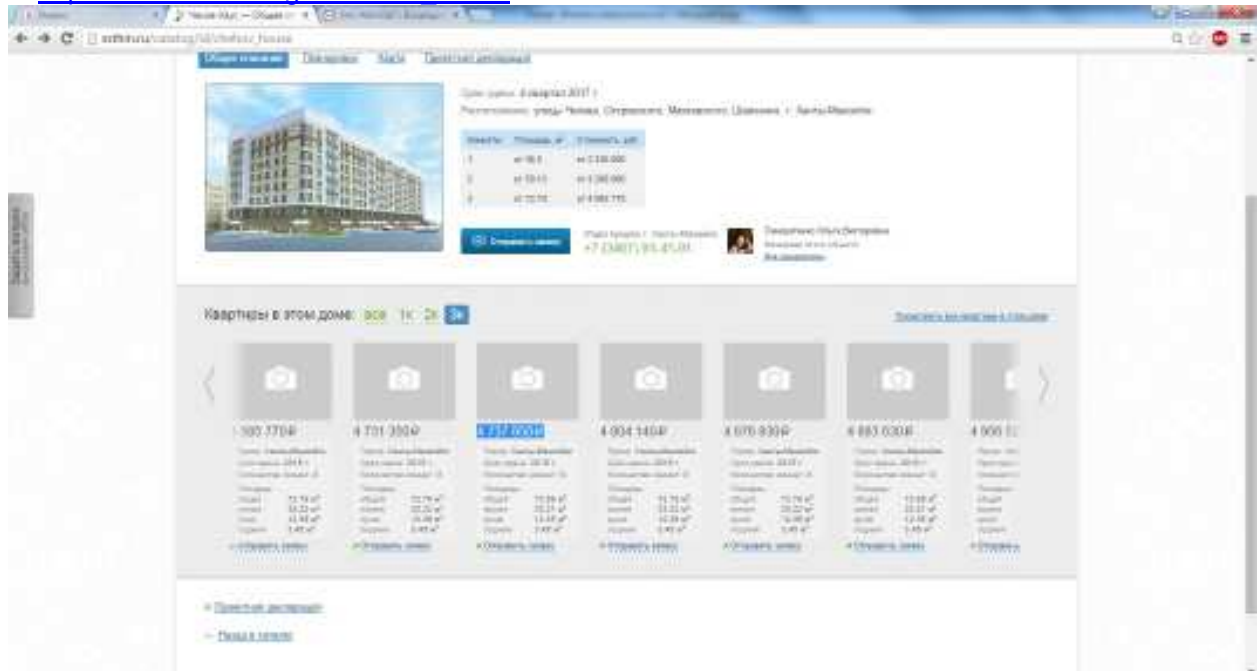
Статьи проекта: 1. Проектная декларация
2. Проектная декларация
3. Проектная декларация
4. Проектная декларация
5. Проектная декларация
6. Проектная декларация
7. Проектная декларация
8. Проектная декларация
9. Проектная декларация
10. Проектная декларация

Квартиры в этом доме: **все** 1к 2к 3к

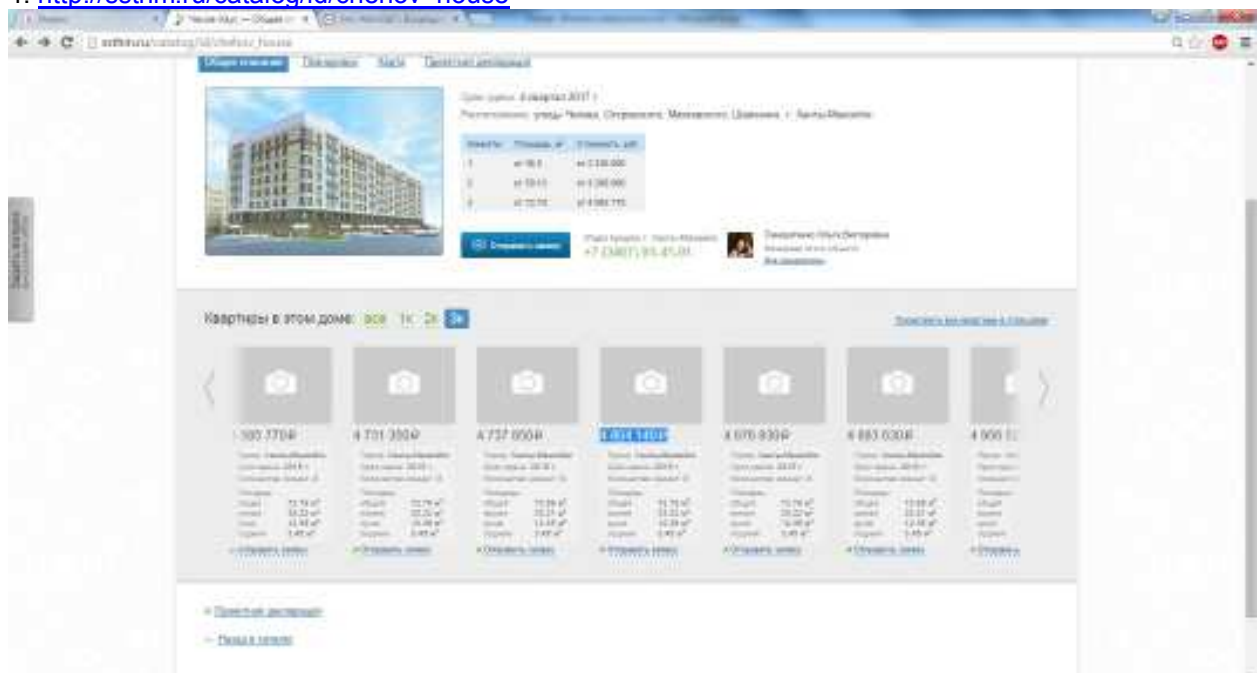
Квартира	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41-46 м²	4 138 000
2	41-46 м²	4 138 000
3	41-46 м²	4 138 000
4	41-46 м²	4 138 000
5	41-46 м²	4 138 000
6	41-46 м²	4 138 000
7	41-46 м²	4 138 000
8	41-46 м²	4 138 000
9	41-46 м²	4 138 000
10	41-46 м²	4 138 000

Статьи проекта: 1. Проектная декларация
2. Проектная декларация
3. Проектная декларация
4. Проектная декларация
5. Проектная декларация
6. Проектная декларация
7. Проектная декларация
8. Проектная декларация
9. Проектная декларация
10. Проектная декларация

3. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house



4. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house



5. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 декабря 2017 г.

Ресторанная улица, Чехов, Орехово-Митинский, Митинский, Давыдовский, Чехов-Давыдовский

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41-46 м²	4 138 000
2	41-46 м²	4 138 000
3	41-46 м²	4 138 000

Позвоните нам: +7 (383) 95-45-01

Квартиры в этом доме: **все** 1к 2к 3к

Код	Площадь, м²	Цена, руб.
100.3704	41.79 м²	4 138 000
101.3804	41.79 м²	4 138 000
102.3904	41.79 м²	4 138 000
103.4004	41.79 м²	4 138 000
104.4104	41.79 м²	4 138 000
105.4204	41.79 м²	4 138 000
106.4304	41.79 м²	4 138 000

6. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список цен: 4 декабря 2017 г.

Ресторанная улица, Чехов, Орехово-Митинский, Митинский, Давыдовский, Чехов-Давыдовский

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	41-46 м²	4 138 000
2	41-46 м²	4 138 000
3	41-46 м²	4 138 000

Позвоните нам: +7 (383) 95-45-01

Квартиры в этом доме: **все** 1к 2к 3к

Код	Площадь, м²	Цена, руб.
100.3704	41.79 м²	4 138 000
101.3804	41.79 м²	4 138 000
102.3904	41.79 м²	4 138 000
103.4004	41.79 м²	4 138 000
104.4104	41.79 м²	4 138 000
105.4204	41.79 м²	4 138 000
106.4304	41.79 м²	4 138 000

7. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Оценки квартир 2017

Ресторанный город: Чехов, Огюстен, Мещеряков, Шавырина, Чехов-Домово

Этаж	Площадь, м²	Оценочная цена
1	41-46 м²	4 138 000
2	41-46 м²	4 138 000
3	41-46 м²	4 138 000

Платформа: Огюстен-Домово
Контакт: +7 (383) 95-45-01

Квартиры в этом доме: все 1к 2к 3к

Этаж	Площадь, м²	Оценочная цена
1	41-46 м²	4 138 000
2	41-46 м²	4 138 000
3	41-46 м²	4 138 000

8. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Оценки квартир 2017

Ресторанный город: Чехов, Огюстен, Мещеряков, Шавырина, Чехов-Домово

Этаж	Площадь, м²	Оценочная цена
1	41-46 м²	4 138 000
2	41-46 м²	4 138 000
3	41-46 м²	4 138 000

Платформа: Огюстен-Домово
Контакт: +7 (383) 95-45-01

Квартиры в этом доме: все 1к 2к 3к

Этаж	Площадь, м²	Оценочная цена
1	41-46 м²	4 138 000
2	41-46 м²	4 138 000
3	41-46 м²	4 138 000

9. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список квартир (2017)

Ресторанный этаж: Чехов, Огуповский, Мещеряков, Шавыкина, Чехов-Мещеряков

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	40-45	4 120 000
2	40-45	4 120 000
3	40-45	4 120 000

Позвоните нам: +7 (495) 95-45-01

Квартиры в этом доме: 000 100 200 300

Код	Площадь, м²	Цена, руб.
022-5104	40-45	4 120 000
022-5104	40-45	4 120 000
022-5104	40-45	4 120 000
022-5104	40-45	4 120 000
022-5104	40-45	4 120 000
022-5104	40-45	4 120 000
022-5104	40-45	4 120 000

10. http://ssthm.ru/catalog/id/chehov_house

Список квартир (2017)

Ресторанный этаж: Чехов, Огуповский, Мещеряков, Шавыкина, Чехов-Мещеряков

Этаж	Площадь, м²	Цена, руб.
1	40-45	4 120 000
2	40-45	4 120 000
3	40-45	4 120 000

Позвоните нам: +7 (495) 95-45-01

Квартиры в этом доме: 000 100 200 300

Код	Площадь, м²	Цена, руб.
022-5104	40-45	4 120 000
022-5104	40-45	4 120 000
022-5104	40-45	4 120 000
022-5104	40-45	4 120 000
022-5104	40-45	4 120 000
022-5104	40-45	4 120 000
022-5104	40-45	4 120 000

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ
И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Договор № 1
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Ханты-Мансийск

«23» марта 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Нечов Хаус», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Максима Вячеслава Вячеславовича Виноградова, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРИОЛ», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», являющееся лицензированным на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 07 сентября 2010 года № 21-000-1-00738, выдающую Федеральную службу по финансовым рынкам России, в лице Генерального директора Сулеймана Дмитриевича Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

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

1. Термины и определения

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

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

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

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

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

Объект долевого строительства – жилое помещение, предназначенное для проживания граждан, помещение, состоящее из жилых и вспомогательных помещений и являющееся отдельным единым выходом на лестничную площадку, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома.

Перечень, количественные и иные технические характеристики Объекта долевого строительства определяются в Приложениях №№ 1, 2 к Договору, а также в соответствии с утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией на Дом.

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантия Застройщика

2.1. Правовые основания для заключения Договора являются:

2.1.1. Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон);

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

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

2.2. При заключении Договора Застройщик предусматривает 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 юридическими действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами на строительство Дома, а именно:

1) разрешение на строительство № гп 86.312.000-112 от 06.12.2013 года;

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

Дополнительное соглашение от 19.07.2012 года к договору аренды земельного участка №87-А3 от 22.04.2010 года, зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 86-86-01/02/2012/540 от 24.08.2012 года.

Договор аренды земельного участка № 122-11-2012 от 22 ноября 2012 года по Договору аренды земельного участка № 87-А3 от 22.04.2010 года между Обществом с ограниченной ответственностью «ЮГРА-ИЗИНИТ» и Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРИОЛ» ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 86-86-01/03/2012/478 от 17.12.2012 года.

Договор аренды земельного участка от 16 мая 2013 года по Договору аренды земельного участка № 87-А3 от 22.04.2010 года между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРИОЛ» ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» и Обществом с ограниченной ответственностью «Нечов Хаус» зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 86-86-01/02/2013/106 от 14.06.2013 года.

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

- Обществом с ограниченной ответственностью «Нечов Хаус» зарегистрировано право собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 86-86-01/02/2013/450 от 23.07.2013 года, на земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Острогожского, д. 21, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания жилого дома, кадастровый номер 86:12:0101071:2, общей площадью 681 кв.м.

- Обществом с ограниченной ответственностью «Нечов Хаус» зарегистрировано право собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 86-86-01/02/2013/446 от 23.07.2013 года, на земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Острогожского, 23, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания жилого дома, кадастровый номер 86:12:0101071:4, общей площадью 669 кв.м.

4) заключение негосударственной экспертизы от 19.11.2013 г. №666-1-2-0044-13, утверждено Обществом с ограниченной ответственностью «ЭкспертСтрой»;

5) иными документами, которые должны быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями Закона.

2.2.3. Проектная декларация Застройщика размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на официальном сайте Застройщика по адресу www.asbim.ru

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

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

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

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

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

3.3.3. предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре все требуемые от Участника долевого строительства и необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства документы и обеспечить акту лично, либо своего представителя, уполномоченного в установленном законодательством Российской Федерации порядке, в регистрирующей орган для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;

3.4. Участник долевого строительства вправе:

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

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

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

3.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться совместными силами Застройщика и Участника долевого строительства за счет средств Участника долевого строительства в соответствии с условиями, предусмотренными п. 3.2.9. и п. 3.3.3. Договора, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о регистрации при 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 считается накопившимся и залого предоставленные для строительства Дома земельные участки, принадлежащие Застройщику на праве аренды и права собственности, и строящийся на этом земельном участке Дом в соответствии с положением Закона. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одной квартиры в нем, за исключением встроенно-пристроенных помещений общественного назначения и мест для хранения личного автотранспорта в Доме, в том числе расположенных на первом этаже, а также в подвальных и цокольных этажах Дома.

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

4. Цена Договора

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

2.2.4. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее 30 сентября 2015 года. Застройщик оставляет за собой право досрочного сдачи Дома в эксплуатацию.

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

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

2.3. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление, в которых ему предоставляется Законом, и помещении Застройщика по месту его нахождения или по месту нахождения филиала Застройщика в городе, в котором осуществляется строительство Дома в течение рабочего времени Застройщика или такого филиала.

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон

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

3.2. Застройщик обязан:

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

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

3.2.3. обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее срока, указанного в п. 2.2.4. Договора; 3.2.4. письменно сообщить Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства;

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

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

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

3.2.8. использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по назначению - на строительство Дома;

3.2.9. не позднее одного месяца со дня подписания акта приема-передачи совершить все действия, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

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

(или) год со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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

7. Срок действия Договора. Досрочные расторжения

7.1. Настоящий Договор подпадает под государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – орган Росрегистрации) и считается заключенным с момента такой регистрации.

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

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

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

- неисполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;
- неисполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных п. 3.2.7 и п. 3.4.2. Договора;

В таком случае Застройщик обязан не позднее 20 (двадцати) рабочих дней, если иной срок не установлен Законом, со дня получения соответствующего требования от Участника долевого строительства возратить 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 платежа.

Примечание: начисления со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет стоимости Объекта долевого строительства денежных средств или возврата Застройщиком Участнику долевого строительства в полном объеме.

В случае если Участник долевого строительства в течение указанного срока не обратился к Застройщику за получением денежных средств и процентов на них Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан возместить указанные денежные средства и проценты на них в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем письменно сообщается Участнику долевого строительства законом письмом с уведомлением.

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

Право Застройщика на односторонний отказ от исполнения Договора возникает не ранее чем через 30 (тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по внесению платежей по Договору и о последствиях неисполнения такого требования при неисполнении при этом Участником долевого строительства такого требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора он обязан возратить 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 обязательства, очевидно свидетельствующего о том, что в предусмотренный Договором срок Объекта долевого строительства не будут переданы Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося Дома;
- изменения назначения общего имущества, входящего в состав Дома.

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

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

4.4. В стоимость Объекта долевого строительства включены расходы на строительство Дома, возмещение Застройщика по строительству Дома, расхода на техническую инвентаризацию Объекта долевого строительства, а также все суммы налога и сбора, подлежащих уплате Застройщиком в связи со строительством Дома.

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

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

5. Порядок расчетов

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

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

- превышает ориентировочную стоимость Объекта долевого строительства – Участник долевого строительства обязан доплатить разницу между ориентировочной и ориентировочной стоимостью Объекта долевого строительства в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения кадастрового паспорта на каждый Объект долевого строительства;
- меньше ориентировочной стоимости Объекта долевого строительства – Застройщик обязан вернуть излишне уплаченную сумму в виде разницы между ориентировочной и окончательной стоимостью Объекта долевого строительства в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения кадастрового паспорта на каждый Объект долевого строительства и соответствующего письменного требования об этом Участника долевого строительства.

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

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

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

6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантии 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 Приложения к нему.

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

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

Гарантийный срок на отделочные работы по Объекту долевого строительства составляет 1

**

6

7.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора он считается расторгнутым со дня направления другой Стороной 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 несогласия Сторон по спорному/спорным вопросам/вопросам все споры рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ в Арбитражном суде города Москвы.

9. Ответственность Сторон.

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

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

10.1. При возникновении обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора и делающих невозможным исполнение настоящего Договора полностью или частично (которые являются форс-мажорными обстоятельствами), Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, в том числе, в случае наступления обстоятельств, делающих невозможным исполнение настоящего Договора полностью или частично (которые являются форс-мажорными обстоятельствами), а именно: действия (бездействие) органов государственной власти и местного самоуправления, забастовка, война 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 Стороны, выполнению обязательств которой препятствуют форс-мажорные обстоятельства, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10 (десяти) дневный срок с момента их возникновения, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства.

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

10.4. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не исполнившей свои обязательства по Договору.

11. Заключительные положения.

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

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

11.3. Обо всех изменениях в платежах, потонках и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) письменно известить друг друга.

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

11.5. Все уведомления, извещения и иные переписки между Сторонами по Договору, направляются письменно путем направления по почте заказным письмом с описью вложения.

11.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон своих обязательств по Договору виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

11.8. Договор считается незаключенным в случае неавтоматического вступления в силу его условий, предусмотренных в органе Росрегистрации в соответствии с п. 7.1. Договора.

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

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

11.11. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа Росрегистрации. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11.12. Застройщик обязуется самостоятельно осуществлять действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимыми для государственной регистрации Договора в органе Росрегистрации и поручает, установлением законодательством Российской Федерации, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику все документы, содержащие иные действия, необходимые для регистрации Застройщиком настоящего Договора.

11.13. Указанные приложения являются неотъемлемой частью Договора.

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

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

12. Адрес и реквизиты Сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Нихон Хаус»

Адрес: 628007, Республика Башкортостан, Халти-Минский автомобильный округ – Югра, г. Халти-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1
ОГРН 1138601000493, ИНН 8601049031, КПП 860101001, р/с 40702810067460084403 в Запсино-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень, БИК 047102631, к/с 30101810800000000651.

Участник долевого строительства:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.Х. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Место нахождения: 119134, г. Москва, ул. Вавилова, дом 3, корпус 3. ОГРН 1107746237147, ИНН/КПП 7704750193/772501001, р/с 40701810392060152914 в ГПБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Застройщик:

В. В. Мовсисов



Участник долевого строительства
Д.В. Сукманов



Приложение № 2
к договору № 1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 03.10.2014 г.

Перечень Квартир, составляющих Объект долевого строительства по Договору

п/п	№ сек.	Этаж	№ квартиры	S общ. без учета балкона, м2	S общ. с учетом балкона, м2	Стоимость, руб.	Стоимость, руб. квартиры, руб.
1	1	3	5	102,85	3	105,85	6 575 402,00
2	1	3	6	66,6	4,4	71	4 410 520,00
3	1	3	7	53,3	-	53,3	3 310 996,00
4	1	3	8	104,7	4,6	109,3	6 789 716,00
5	2	3	29	70,1	5,2	75,3	4 677 636,00
6	2	3	30	49,4	4,7	54,1	3 360 692,00
7	2	3	31	49,4	4,7	54,1	3 360 692,00
8	2	3	32	70,1	5,2	75,3	4 677 636,00
9	4	3	71	71	4,9	75,9	4 714 908,00
10	4	3	72	45,05	4,7	49,75	3 090 470,00
11	4	3	73	44,95	4,7	49,65	3 084 258,00
12	4	3	74	74,9	5,2	80,1	4 975 812,00
13	2	4	33	70,1	5,2	75,3	4 677 636,00
14	2	4	34	49,4	4,7	54,1	3 360 692,00
15	2	4	35	49,4	4,7	54,1	3 360 692,00
16	2	4	36	70,1	5,2	75,3	4 677 636,00
17	4	4	75	71	4,9	75,9	4 714 908,00
18	4	4	76	45,05	4,7	49,75	3 090 470,00
19	4	4	77	44,95	4,7	49,65	3 084 258,00
20	4	4	78	74,9	5,2	80,1	4 975 812,00
Итого				1 277,25		1 367,85	84 070 842,00

10

Приложение № 1
к договору № 1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 03.10.2014 г.

Техническая характеристика и перечень выполняемых работ по Объекту долевого строительства

Перечень мероприятий по отделке (благоустройству) Объекта долевого строительства

1. Инженерные сети:

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

Система водоснабжения – от существующих наружных сетей водопровода с разводкой в санузлы и помещение туалетно-одежного, включает подключение и установку холодной водопроводной и приборной учета расхода холодной и горячей воды.

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

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

Система вентиляции – для ванных, санузлов и кухонных помещений предусматривается монтаж канальных систем естественной вентиляции.

Система телевидения – разводка кабеля по этажам поэтапно.

Система телефонизации – разводка кабеля по этажам поэтапно.

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

Пожарная сигнализация – Жилая часть здания оснащается автоматической пожарной сигнализацией.

2. Отделка внутренних помещений Объекта долевого строительства:

стены – оштукатуривание поверхности;

потолок – зашивка гипсоволокном;

пол – цементно-песчаная стяжка;

окна – рамы из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом;

базовые двери – из ПВХ профиля;

освещение балконов и лоджий – одноканальное освещение;

установка входной металлической двери в квартиру.

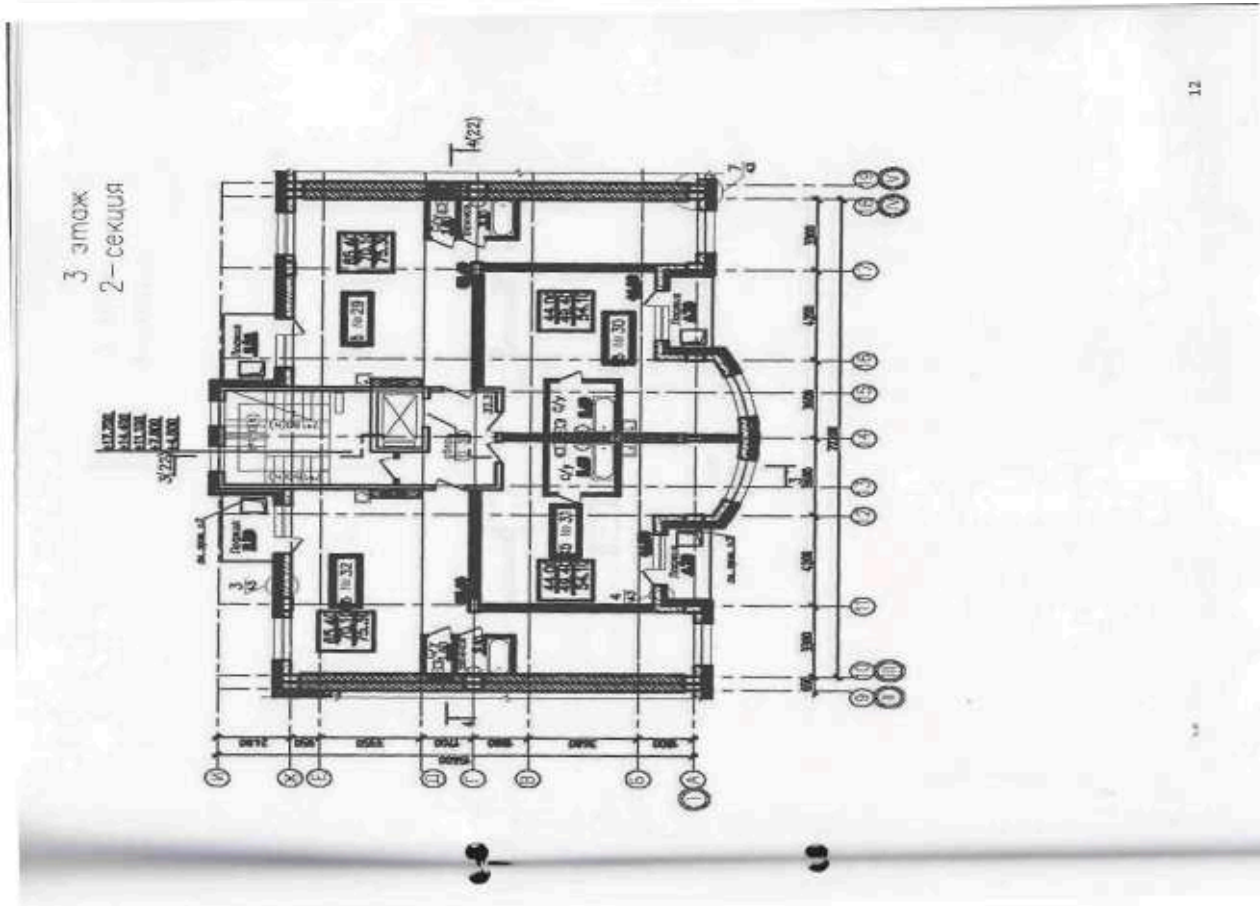
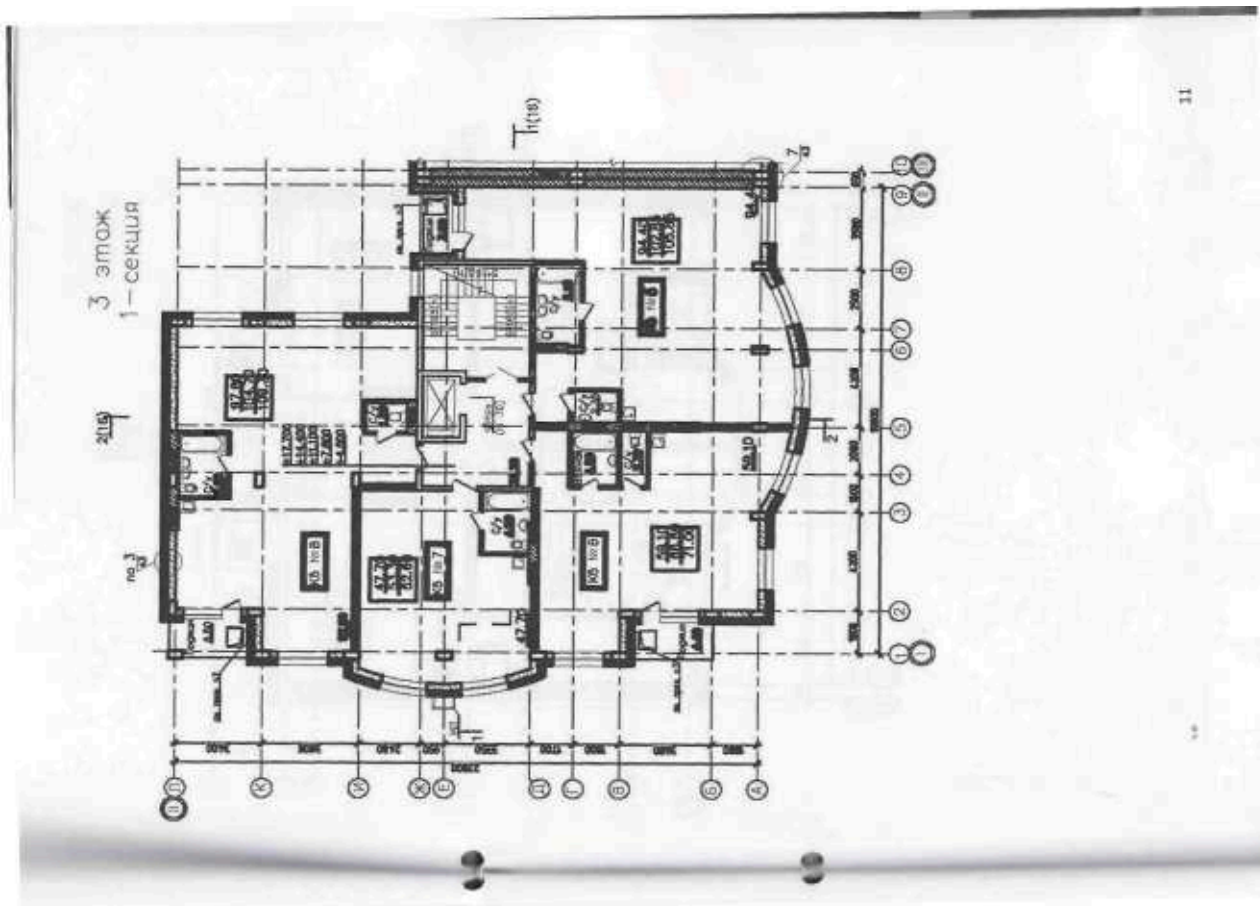
Застройщик:

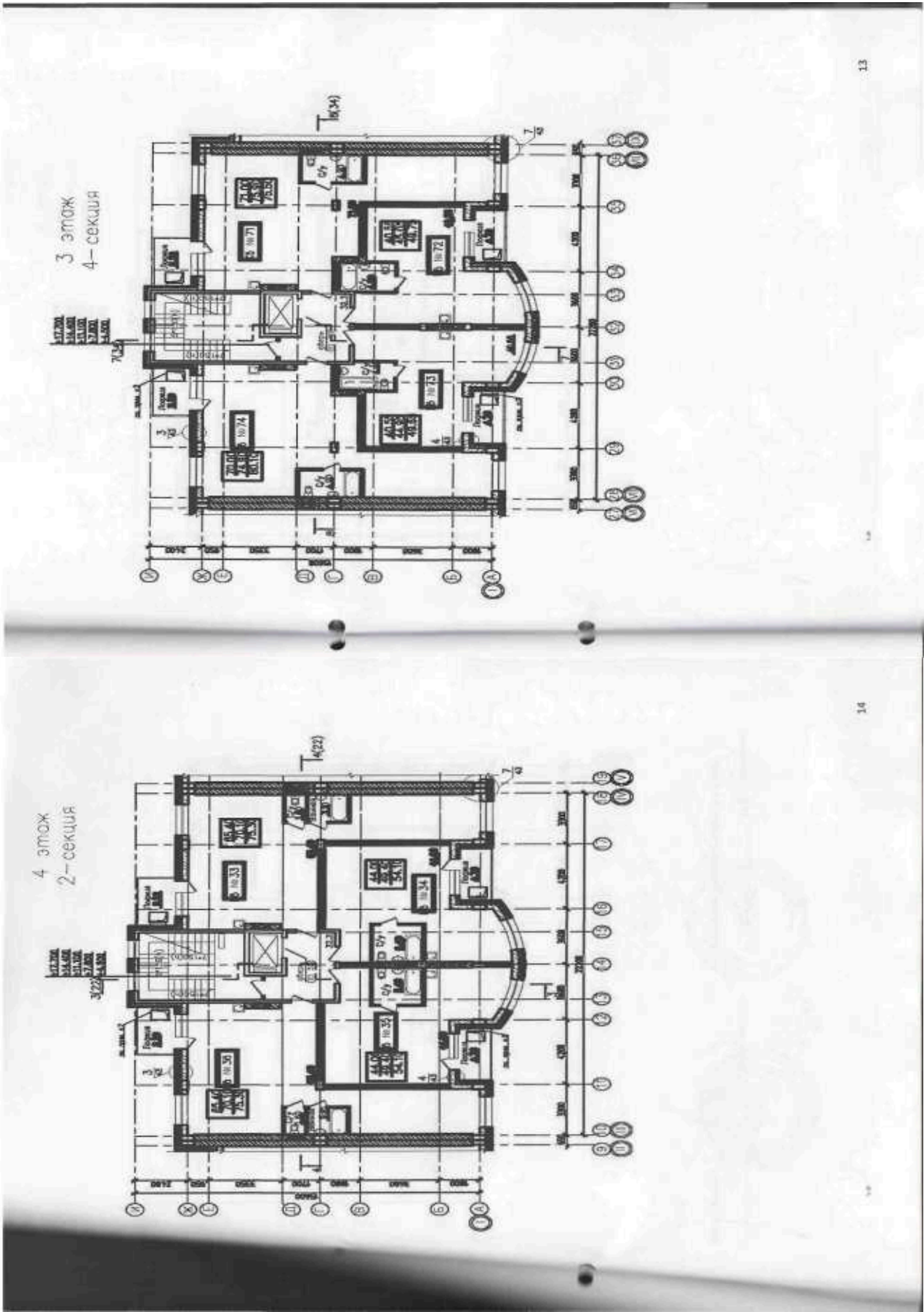
Участник долевого строительства:

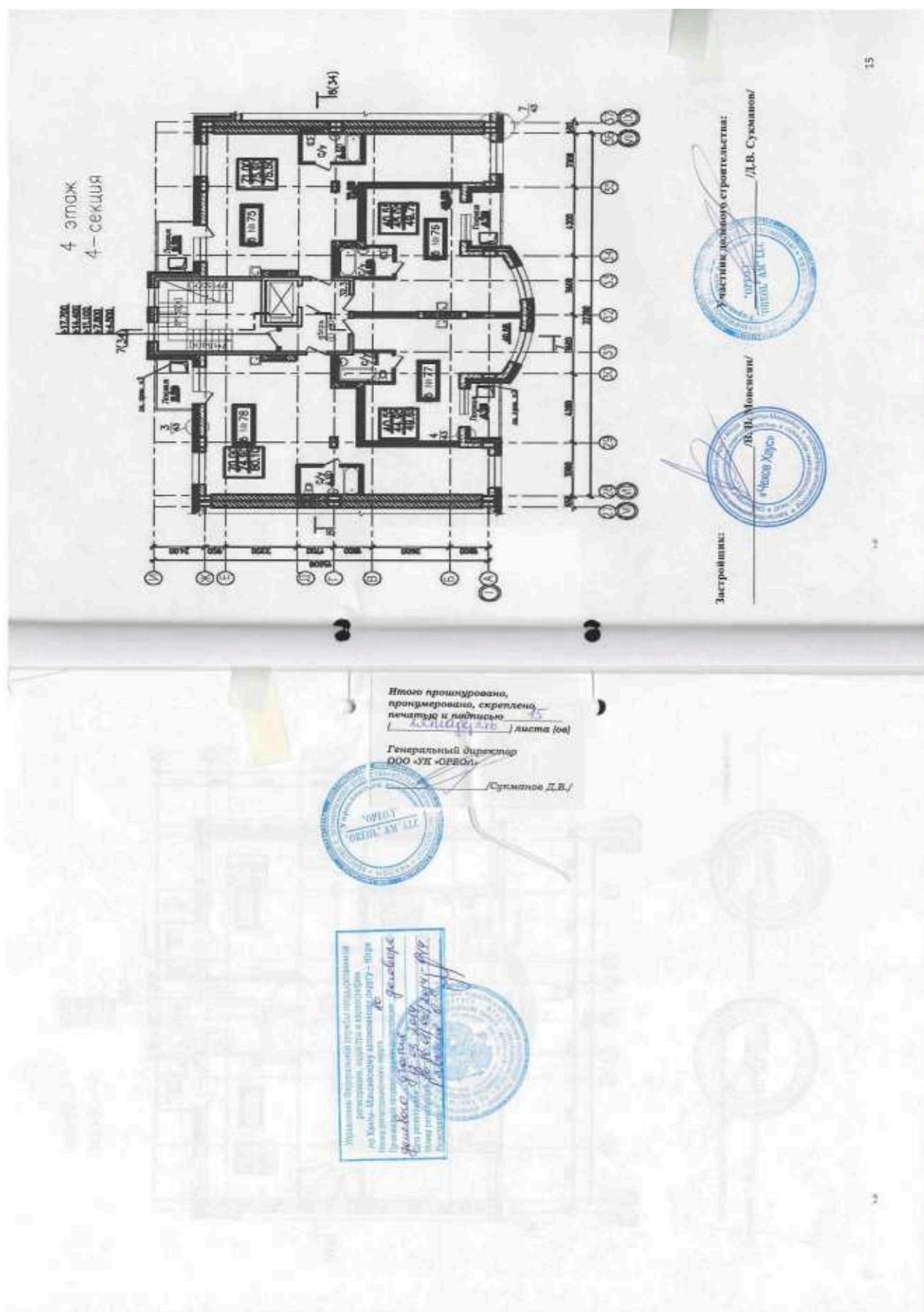
В. В. Монахов

Д.В. Сукованов

9







СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(должность сотрудника, принимающего документ)

Иванова Т.А.

(подпись, ФИО)

06.03.2014 г.

(дата выдачи расписки)

12.03.2014 г.

(дата окончания срока регистрации)

После приведения государственной регистрации документов выданы.

(ФИО, подпись лица, выдавшего документ)

(ФИО, подпись лица, выдавшего документ)

(ФИО, подпись лица, выдавшего документ)

(ФИО, подпись лица, выдавшего документ)

Для получения информации о стадии регистрации документов в срок, оставшемся до ее завершения обращайтесь:

телефон, факс и почтовый адрес

1203

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

в получении документов на государственную регистрацию

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

Объект(ы) недвижимости:

1. Вид объекта: земельный участок
Хал номер: 86:12:0101071:4
Адрес: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Островского, 23

2. Вид объекта: Земельный участок для обслуживания жилого дома
Хал номер: 86:12:0101071:2
Адрес: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, г.Ханты-Мансийск, ул.Островского, д.21

3. Вид объекта: Земельный участок
Хал номер: 86:12:0101071:7
Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Чехова-Островского-Шереметьево-Малозавского

Заявитель(и):
1. Кулагина Марина Сергеевна, действует от имени представителем: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орех"
2. Бузов Артур Дмитриевич, действует от имени представителем: ООО "Чехов Хаус"

представлены следующие документы:

№ п/п	Наименование и реквизиты документов	Кол-во экземпляров	Кол-во листов		Отметка о выдаче документов заявителю
			полные	частичные	
1	Заявление от 06.03.2014.	1	1	0	
2	Платежное поручение	1	1	1	
3	Доверенность от 03.07.2014 г. уполномоченный представитель ООО "Чехов Хаус" от 03.07.2014 г.	1	1	1	
4	Доверенность от 11.07.2014 г. уполномоченный представитель ООО "Чехов Хаус" от 11.07.2014 г.	1	1	1	
5	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 №1	3	0	3	
6	Выписка из реестра прав собственности на земельный участок от 27.02.2014 №50-1/4-13К-127068	1	0	1	
7	Протокол общего собрания участников ООО "УК Орех" от 22.03.2014	1	1	1	
8	Уведомление о намерении совершить распоряжение имуществом от 28.02.2014	1	0	1	

о чем 06.03.2014 12:37

в книгу учета входящих документов

№ 01/011/2014 внесена запись № 44

Иванова Т.А.

(подпись, ФИО)

Бузов А.Д.

(подпись, ФИО)

ПРОЕКТНАЯ ДЕКАРАЦИЯ

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

Раздел 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙШКЕ

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

Полное наименование устройства

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус»
Сокращенное наименование
ООО «Чехов Хаус».

Местонахождение застройки

Юридический адрес: 5258007, Халтыг-Манайский пер. Энергетиков, д. 1, Фактический адрес: 5258007, Халтыг-Манайский пер. Энергетиков, д. 1.	автономный оооу-Югра,	г.	Халтыг-Манайск,
Юридический адрес: 5258007, Халтыг-Манайский пер. Энергетиков, д. 1, Фактический адрес: 5258007, Халтыг-Манайский пер. Энергетиков, д. 1.	автономный оооу-Югра,	г.	Халтыг-Манайск,

Режим работы устройства:

консольник-эксперт с 8.30 до 17.30
питания с 9.00 до 16.15
выходные: суббота, воскресенье
номеров [3467 32 66 05 факс [3467] 32 66 65

2. Сведения о государственной регистрации застройщика.

Государственным регистрациям (ОГРН) №1138601000493 от «20» февраля 2013 года
Синдикату: серия 86 №002289150
Другие, осуществлявший регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре.

3. Сведении об учредителях застраховщика.

Усреднители застройки:

ООО «Сити.Лайф» (размер доли в уставном капитале – 100%)

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

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

5. Сведения о финансовом результате текущего года, данные сметной

финансовый результат за III квартал 2013 года – убыток 67 тыс. руб.
Дебиторская задолженность – 861 тыс. руб.
Редиторская задолженность – 62 859 тыс. руб.

1

Раздел 2. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКОМ ЗАКАЗЧИКЕ

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

Наименование технического задания

Общество с ограниченной ответственностью «Северные Строительные Технологии» сокращенное ООО «ССТ»),
Договор на выполнение функций технического заказчика №15-ПД/13 от 01.01.2013 г. №135.

Местонахождение технического задания

Юридический адрес:
528007, Ханты-Мансийский
Энергетик, д. 1, пер.
автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, пер.
Фактический адрес:
528007, Ханты-Мансийский
Энергетик, д. 1, пер.
автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, пер.

Результаты работы:

попечительский совет: с 8.30 до 17.30
литинга с 9.00 до 16.15
входные: суботи, воскресенье
адрес: 3467 32 66 05 факс: 3467 32 66 85

2. Сведения о государственной регистрации технического заказчика;

Государственная регистрация (ОГРН) №1088601002069 от 30.09.2010 года.
Выдана серия № 00183288.
Учредитель регистрационных действий, осуществляющий регистрацию №1 по Халта-Мангальскому автономному округу - Югре.

3. Сведения об учредителях технического заказчика.

Учредителем ООО «ССТ» является Ханты-Мансийский Негосударственный Пензенский банк (100%).

4. Системный анализ деятельности технического заказчика.

Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №02.57.01-2011-000001042120-С-223. Начало действия с 29-го января 2013 г.

Выдано на основании Решения совета СРО НП «СПИ», протокол №108 от «29» января 2013 г. Своевременной организацией Некоммерческим партнерством «Строительные региональные партнерства», регистрационный номер в государственном реестре некоммерческих организаций: СРО-С-273-40520.

Раздел 3. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

5

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

Элементы благоустройства:

На объекте строительства предусматриваются мероприятия по благоустройству:
- озеленение свободной от застройки территории посевом трав и ручной посадкой деревьев и кустарника;
- устройство тротуаров из плитки, устройство скамеек и урн.

3. Сведения о местоположении строения/оси многоквартирного жилого дома и об его описании

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

Технические характеристики объекта строительства.

Жилой дом

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

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

Крыша – плоская из рулонных гидроизоляционных материалов и конструктивнй террасы.

Полузабыточная стена

Отдельно стоящая односторонняя полузабыточная стена завершенного типа с эксплуатируемой кровлей рассчитана на 70 м/метр.

Наименование показателя	Ед. изм.	Количество
Площадь застройки	м²	2 616,5
Этажность	эт.	подземный – 7 поверхный – 1
Количество секций	шт.	5
Общая площадь здания, в том числе:	м²	15 497,85
жилая часть	м²	10 526,7
административная часть	м²	2 452
подземная часть	м²	2 377,6
техническая часть	м²	141,55
Строительный объем здания, в том числе:	м³	40 923
ниже отметки 0,000	м³	7 358,7
выше отметки 0,000	м³	43 786,4
административная часть	м³	11 034
жилая часть	м³	32 464,4
техническая часть	м³	288,04
Количество квартир	шт.	114
Общая площадь квартир	м²	8 526,4
Общая площадь встроенных помещений	м²	2 199,4

Цель проекта строительства:
Настоящий проект предусматривает строительство многоквартирного жилого дома со встроеными помещениями по ул. Чехова в г. Хатты-Мансийске на земельных участках площадью 7 647 м².

Срок реализации проекта строительства:

Начало строительства – IV квартал 2013 года.
Окончание строительства – III квартал 2015 года.

Застройщик оставляет за собой право долевой сдачи объекта в эксплуатацию.

Разрешение на строительство:

Разрешение на строительство №8686312000-112 от «06» декабря 2013 года выдано Департаментом градостроительства и архитектуры Администрации г. Хатты-Мансийска на строительство объекта «Многоквартирный жилой дом со встроеными помещениями по ул. Чехова в г. Хатты-Мансийске». Срок действия разрешения – до «06» декабря 2015г.

Результат экспертной проектной документации:

Проектная документация объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом со встроеными помещениями по ул. Чехова в г. Хатты-Мансийске» соответствует техническим регламентам и результатам инженерных изысканий. Положительное заключение государственной экспертизы №86-1-2-4044-13 от «19» ноября 2013 г.

2. Сведения о правах застройки на земельный участок, о собственности земельного участка, о кадастровом номере и площади земельного участка, об элементах благоустройства.

Право застройки на земельные участки:

1. Договор аренды земельного участка № 87-А3 от «22» апреля 2010 г.
Дополнительное соглашение к договору аренды от «19» июля 2012 г.
Договор передела земельного участка от «22» ноября 2012 г.
Договор передела земельного участка от «16» мая 2013 г.
Дополнительное соглашение от «26» июля 2013 г. к договору аренды земельного участка от «22» апреля 2010 г.

Площадь земельного участка – 6 297 м²

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

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

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

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

Площадь земельного участка – 669 м²
Кадастровый номер земельного участка – 86:12-0101071-4

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

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

Площадь земельного участка – 681 м²
Кадастровый номер земельного участка – 86:12-0101071-0002

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

Страхование строительного-монтажных рисков на этапе строительства осуществляется генподрядчиком.

7.1. Сведения о планируемой стоимости строительства многоквартирного жилого дома.

Планируемая стоимость строительства ориентировочно составляет 803 млн. рублей.

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

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

Проектировщик:

1. Общество с ограниченной ответственностью «ИС-Проект», г.Сургут. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №01(4.01-2012-8602195739-П-120, выдано «16» ноября 2012 г.
2. Общество с ограниченной ответственностью «Евсервис», г.Ханты-Мансийск. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №257, выдано «24» декабря 2012 г.

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

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

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

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

Место опубликования проектной декларации:

Сайт в сети Интернет: www.ssbm.ru

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

М.П. Носов
«09» декабря 2013 года

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

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

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

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

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

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

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

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи объекта в эксплуатацию.

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

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

Общество с ограниченной ответственностью

«Чехов Хаус»

628012, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, пр. Энергетиков, д.1
Телефон/факс (3467) 32-66-85, 32-66-85

№ 12 от 03.03.2014 г.

№ 12 от 03.03.2014 г.

Кому: ООО «УК «ОРЕО-Ю», Д.У. ЗИНФ
недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Адрес: 119334, г. Москва, ул. Вавилова, дом 5,
корпус 3

О первом сроке передачи объекта долевого строительства

УВЕДОМЛЕНИЕ

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

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи Объекта в эксплуатацию.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи Объекта в эксплуатацию.

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

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

Генеральный директор



Дополнительное соглашение № 1

к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1
от 03.03.2014 г.

г. Ханты-Мансийск

№ 12 от 03.03.2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус», совершающее в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Прессовой Марины Викторовны, действующее на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕО-Ю», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 07.07.2010 года № 21-095-1-00754, в лице Генерального директора по финансовым вопросам Рогова Р.С., в лице Генерального директора Сурикова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, совершающего в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

составили настоящее «Соглашение» заключив взаимные обязательства в соответствии с п. 1.1. Договора – «Соглашение» к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1 от 03.03.2014 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре 12.03.2014 г., регистрационный номер 66-06-01/012/014-014 (далее – «Договор»), о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 2.2.4. Договора вступают в силу следующие изменения:

2.2.4. Договор вступает в силу с момента подписания настоящего Соглашения и действует до 30.03.2014 г. включительно.

2.2.5. Договор вступает в силу с момента подписания настоящего Соглашения и действует до 30.03.2014 г. включительно.

3. По соглашению Сторон и в связи с изменением условий Договора, указанного в п. 1.1, 2.2.4. и 2.2.5. Договора, общество, осуществляющее, инвестиционную деятельность в пользу Участника долевого строительства в размере 2 500 000 (два миллиона тысяч рублей) рублей 00 копеек в срок не позднее 30 июня 2018 года.

4. Изменить п. 4.1. Договора в следующей редакции:

«4.1. Стоимость Объекта долевого строительства (общей площадью 1 367,36 кв.м по состоянию на дату подписания Договора) составляет 84 977 675 (Восемьдесят четыре миллиона девятьсот семь тысяч восемьсот девяносто семь рублей 675 копеек. Непосредственно стоимость задела помещений (квартир) составляет Объект долевого строительства по Договору, указанный в Приложении № 2 к Договору».

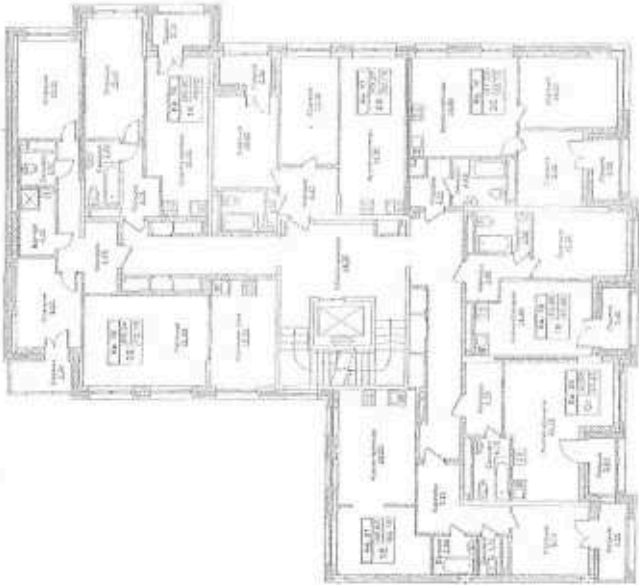
5. Изменить Приложение № 2 Договора в следующей редакции:

«Приложение № 2 к договору № 1 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1 от 03.03.2014 г.

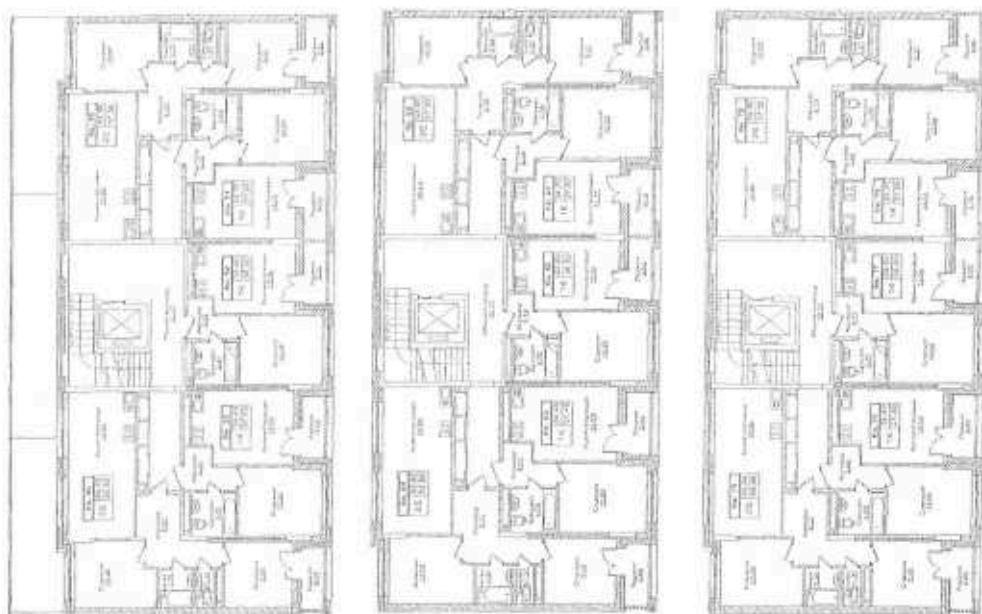
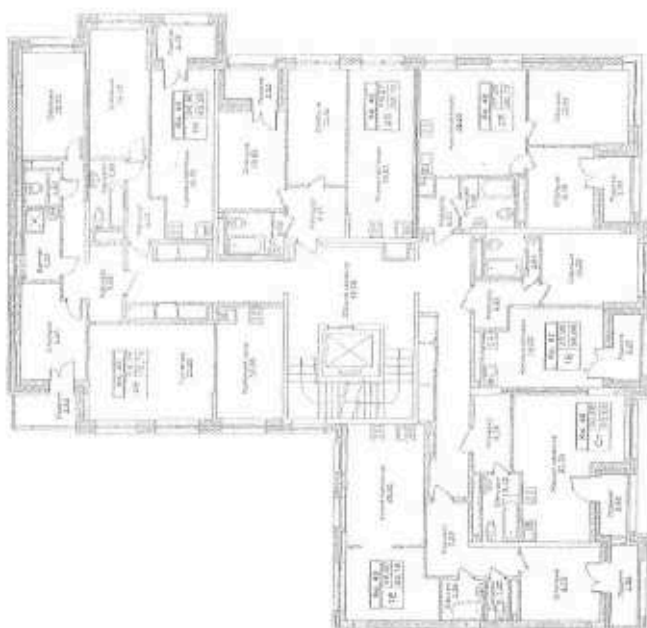
Перечень квартир, составляющих Объект долевого строительства по Договору

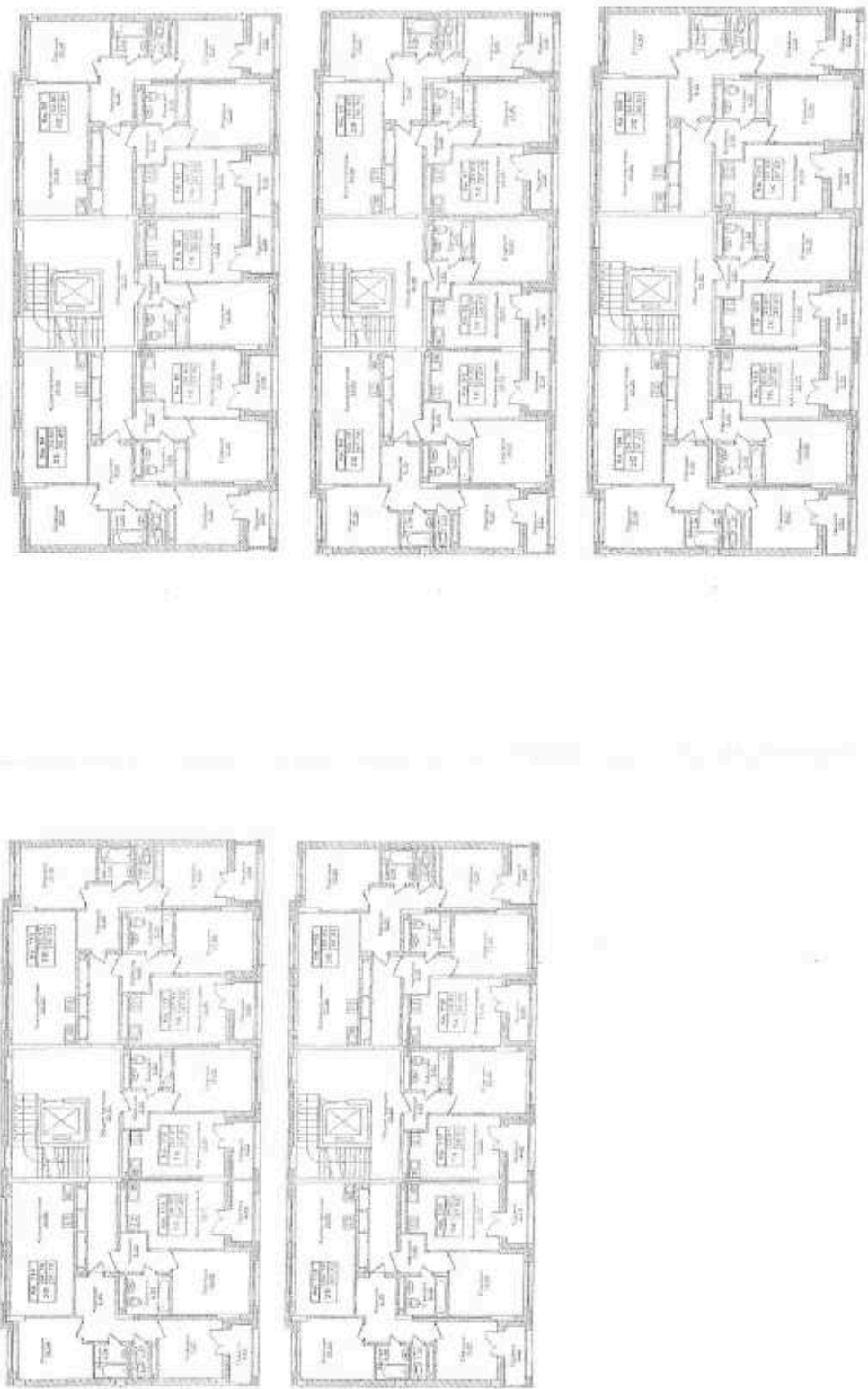
№ п/п	№ квартиры	Служба	Этаж	Всего помещений	Площадь помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, кв. м (100%)	Общая площадь помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, кв. м (100%)	Средняя стоимость помещений, руб.	Средняя стоимость помещений, руб.
1	19	1	4	С/1-1	3,00	33,48	36,96	62 138
2	20	1	4	С/1-1	3,00	33,48	36,96	62 138
3	32	1	6	С/1-2	2,88	47,25	36,13	3 114 075,60
4	39	1	7	С/1-2	2,88	47,25	36,13	3 114 075,60
5	47	1	8	С/1-1	3,00	33,48	36,96	62 138
6	48	1	8	С/1-1	3,00	33,48	36,96	62 138
7	52	2	2	С/1-1	3,00	33,48	36,96	62 138
8	54	2	2	С/1-2	3,00	33,48	36,96	62 138

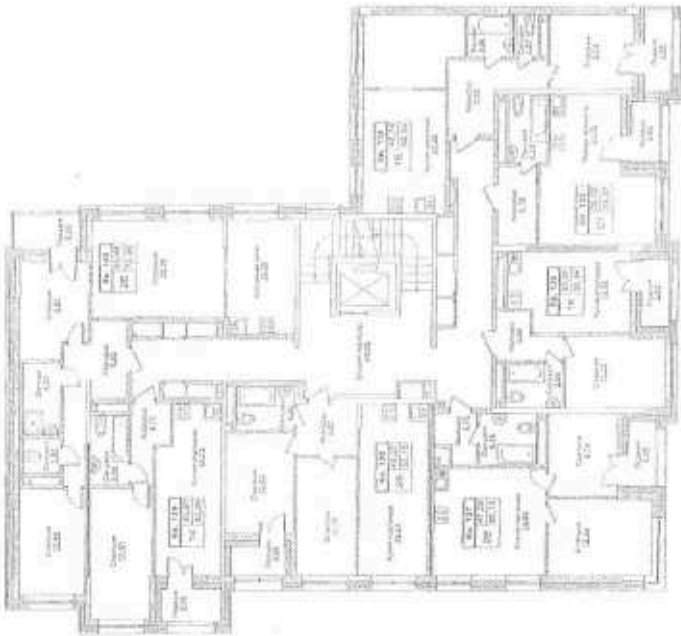
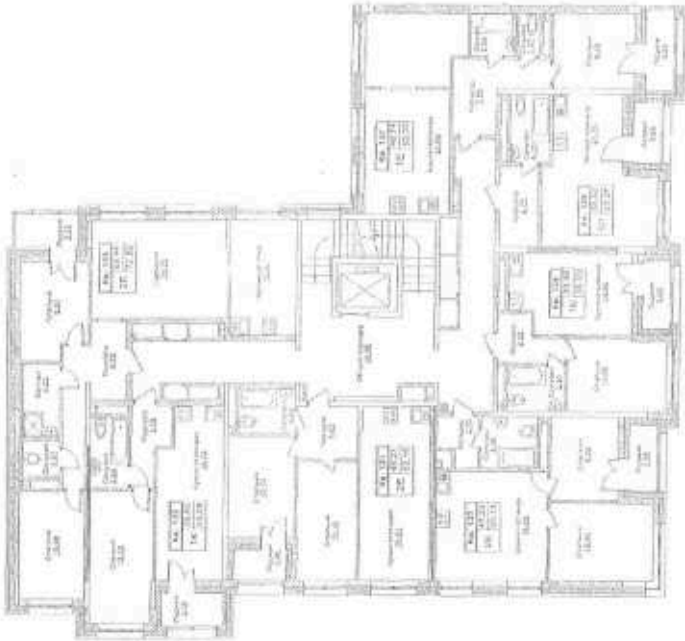
9	82	1	4	С7+1	2,00	33,30	86,30	62 120	2 287 180,00
10	65	4	4	С7+1	3,00	34,24	37,69	62 120	2 258 876,00
11	64	3	3	С7+2	3,00	35,68	36,88	62 120	2 533 363,60
12	59	2	2	С7+2	3,00	41,88	55,88	62 120	3 441 383,00
13	62	2	8	С7+1	3,00	33,30	38,68	62 120	2 267 160,00
14	85	1	8	С7+1	3,00	34,69	37,69	62 120	2 348 838,60
15	84	2	8	С7+2	3,00	41,88	56,88	62 120	2 833 384,00
16	83	3	3	С7+2	3,00	44,38	57,69	62 120	2 947 702,80
17	94	3	3	С7+2	3,00	44,18	57,72	62 120	2 585 566,40
18	101	2	5	С7+1	3,00	34,69	37,69	62 120	2 298 838,60
19	102	1	8	С7+1	3,00	33,30	38,18	62 120	2 200 001,20
20	101	3	7	С7+2	3,00	43,82	58,82	62 120	2 938 276,60
21	118	2	8	С7+1	3,00	34,69	37,69	62 120	2 348 838,60
22	119	5	8	С7+2	3,00	44,38	57,72	62 120	2 947 702,80
23	122	4	3	С7+1	3,00	36,90	40,09	62 120	2 403 380,40
24	133	6	3	С7+2	3,00	49,44	72,89	62 120	4 477 635,80
25	135	6	4	С7	2,61	38,62	53,27	62 120	3 688 752,40
26	136	4	4	С7+1	3,00	33,30	36,94	62 120	2 257 558,20
27	150	4	8	С7+1	3,00	33,35	36,94	62 120	2 284 555,20
28	131	4	6	С7+2	2,68	47,23	70,13	62 120	3 111 035,60
29	132	4	8	С7+2	2,68	49,27	72,13	62 120	3 218 458,00
30	156	4	7	С7	2,63	38,62	53,27	62 120	2 688 752,40
31	157	4	7	С7+1	3,00	33,36	36,98	62 120	2 288 583,00
Итого:									86 317 878,28

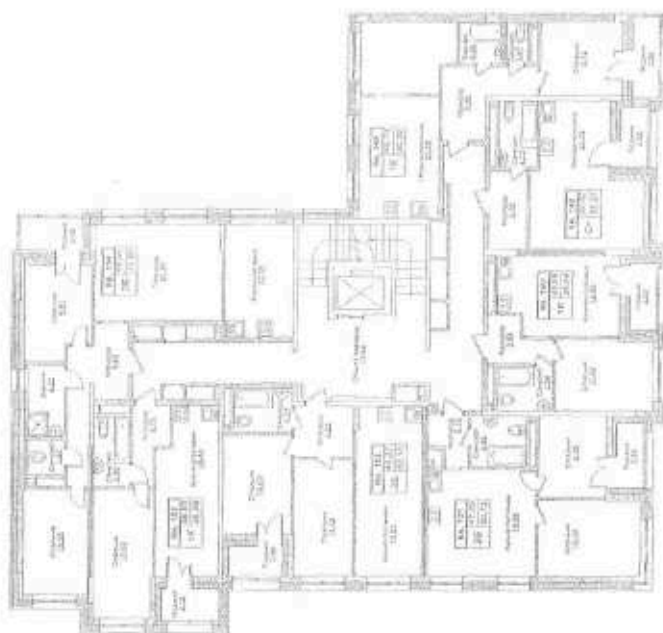




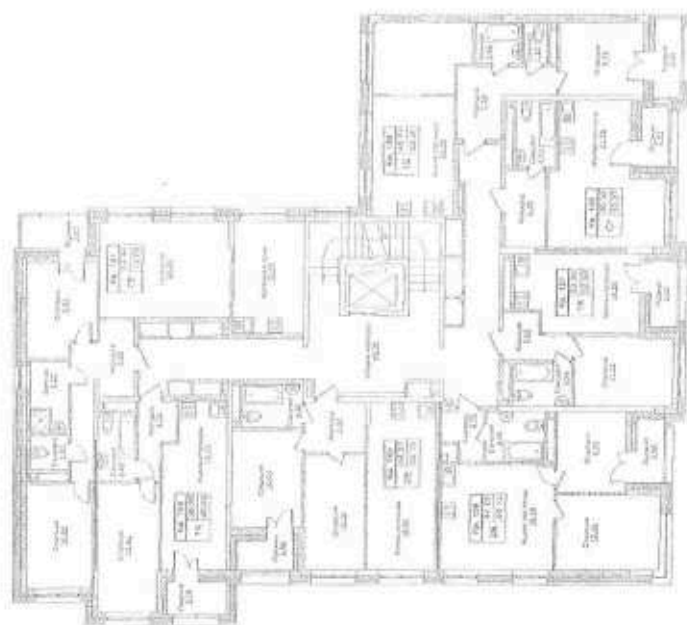








12



Участник жилищно-строительного

Сущинский Д.В.

Застройщик:

Присловский М.В.

6. Участник жилищно-строительного общества должен оплатить сумму в размере 6 823 (Шесть тысяч восемьсот тридцать три) рубля 20 копеек за расчетный счет застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней после регистрации настоящего Соглашения.

7. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступающего в силу со дня его государственной регистрации, в установленном законодательством Российской Федерации порядке, в Удальцовской Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югра (далее – органы государственной регистрации).

8. Стороны обязуются осуществлять действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органах государственной

9. Настоящее Соглашение составлено в 2-х (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую

13

Дополнительное соглашение № 2
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1
от «03» марта 2014 г.

г. Ханты-Мансийск " " 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Хант Хьюс», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице представителя Будисла Игоря Васильевича, действующего на основании доверенности от «26» мая 2016 года, удостоверенной Калининским ГИЗом Аккредитованной временной инспекцией областного нотариуса Ханты-Мансийского автономного округа ПАО «О.Н. (зарегистрировано в реестре за № 2-2367, бланк № 86 АА 1762894), с одной стороны, и
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение № 2 (далее – Соглашение) к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1 от «03» марта 2014 г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре 12.03.2014 г., регистрационный номер 86-86-01/011/2014-044 (далее – Договор), о нижеследующем:

1. Изложить Приложение № 2 Договора в следующей редакции:

«Приложение № 2
к договору № 1
Участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «03» марта 2014 г.

Перечень квартир, составляющих Объект долевого строительства по Договору

№ по квартира	Состав	Этаж	Кол-во комнат	Площадь, кв.м, долей, кв.м (100%)	Общая площадь без учета балконов, лоджий, кв.м (100%)	Общая площадь с учетом балконов, лоджий, кв.м (100%)	Стоимость, руб.	Стоимость, кв.м, руб.
1	19	1	4	CT+1	3,00	33,96	36,96	62 120
2	20	1	4	CT	2,68	30,58	33,23	62 120
3	32	1	6	CT+2	2,88	47,23	50,13	62 120
4	39	1	7	CT+2	2,88	47,23	50,13	62 120
5	47	1	8	CT+1	3,00	33,96	36,96	62 120
6	48	1	8	CT	2,68	30,58	33,23	62 120
7	53	2	2	CT+1	3,00	34,49	37,49	62 120
8	62	2	4	CT+1	3,00	33,50	36,50	62 120
9	63	2	4	CT+1	3,00	34,49	37,49	62 120
10	64	2	4	CT+2	3,00	53,88	56,88	62 120
11	69	2	5	CT+2	3,00	53,88	56,88	62 120
12	79	2	7	CT+2	3,00	53,88	56,88	62 120
13	82	2	8	CT+1	3,00	33,50	36,50	62 120
14	83	2	8	CT+1	3,00	34,49	37,49	62 120
15	84	2	8	CT+2	3,00	53,88	56,88	62 120
16	93	3	3	CT+1	3,19	34,50	37,69	62 120
17	94	3	3	CT+2	3,56	54,16	57,72	62 120
18	101	3	5	CT+1	3,00	34,49	37,49	62 120

каждому из Сторон, один экземпляр передается в органы Регистрации.

Дл. Адреса и реквизиты Сторон:

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Хант Хьюс»
Адрес: 625007, Республика Башкортостан, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Звездный, д. 1, ОГРН (13860) 000492, ИНН 8601049231, КПП 860101001,
р/сч 407028100071601084403 в Западно-Сибирский филиал Сбербанка РФ г. Тюмень, БИК 047102681, к/сч 301018109000900000057

Генеральный директор

Прелюкская М.В.

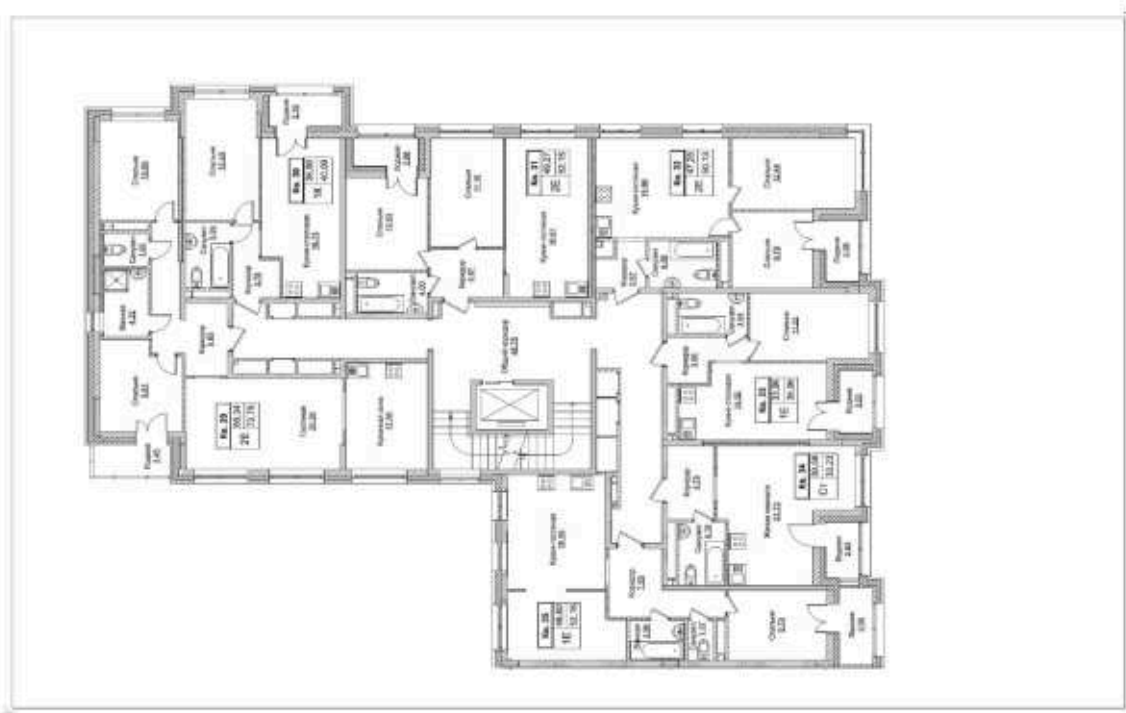
Участник долевого строительства:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» ДУ, ИНН 86-01-011/2014-044
Адрес: 190154, Республика Башкортостан, г. Москва, ул. Вавилова, д. 15, корпус 3, ОГРН 1107746237147, ИНН 860101001, КПП 860101001, р/сч 407018109000900000057, БИК 047102681, к/сч 301018109000900000057

Генеральный директор

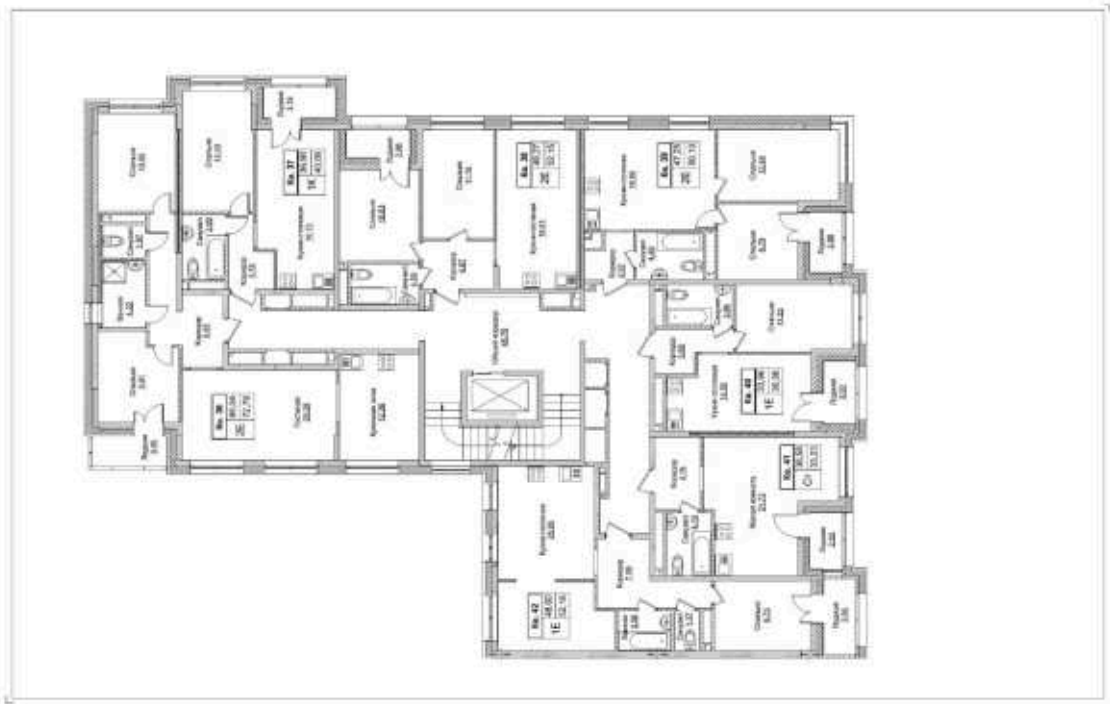
Гусевский Д.В.

19	102	3	5	CT+1	3,00	33,51	36,51	62 120	2 208 001,20
20	110	3	7	CT+2	3,00	53,83	56,83	62 120	3 530 279,60
21	118	3	8	CT+1	3,19	34,50	37,69	62 120	2 341 302,80
22	119	3	8	CT+2	3,56	54,16	57,72	62 120	3 585 566,40
23	132	4	3	CT+1	3,19	36,90	40,09	62 120	2 490 396,80
24	133	4	3	CT+2	3,45	69,44	72,89	62 120	4 527 926,80
25	135	4	4	CT	2,65	30,62	33,27	62 120	2 066 732,40
26	136	4	4	CT+1	3,00	33,96	36,96	62 120	2 295 955,20
27	150	4	6	CT+1	3,00	33,96	36,96	62 120	2 295 955,20
28	151	4	6	CT+2	2,88	47,25	50,13	62 120	3 114 075,60
29	152	4	6	CT+2	2,88	49,27	52,13	62 120	3 239 558,00
30	156	4	7	CT	2,65	30,62	33,27	62 120	2 066 732,40
31	157	4	7	CT+1	3,00	33,96	36,96	62 120	2 295 955,20
Итого:									84 977 675,20

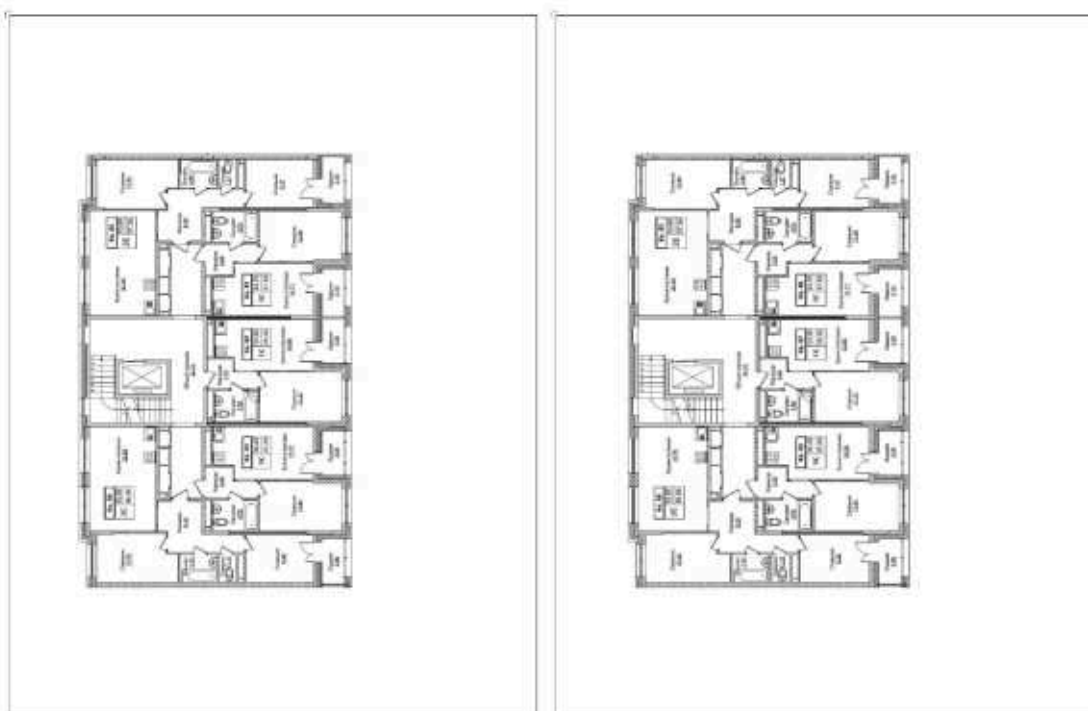
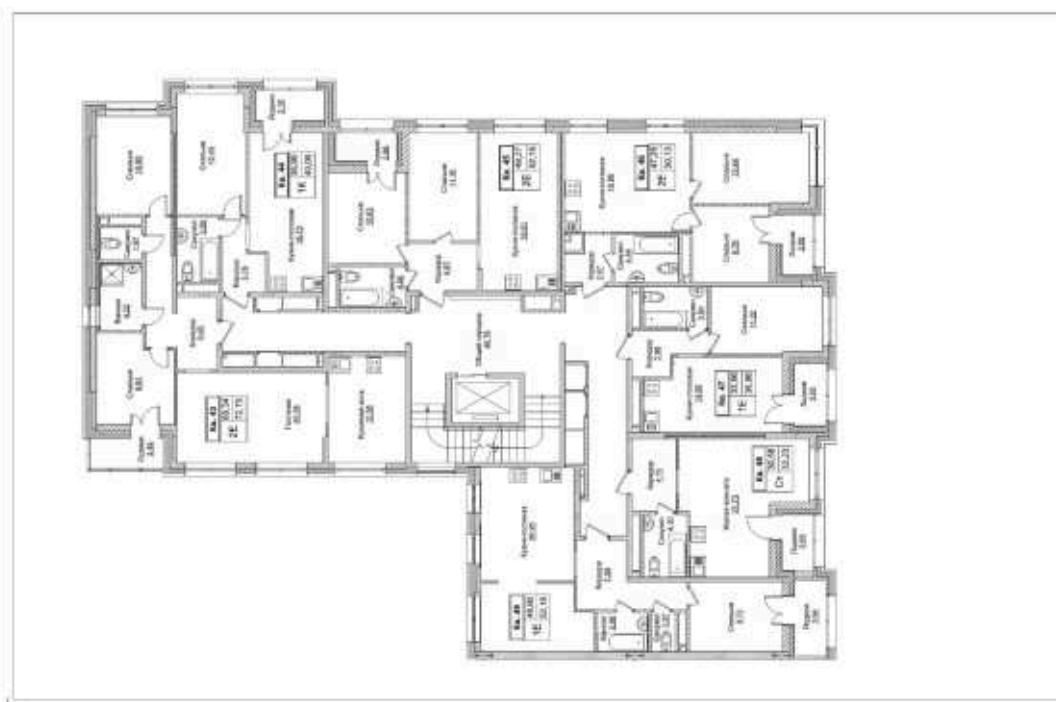


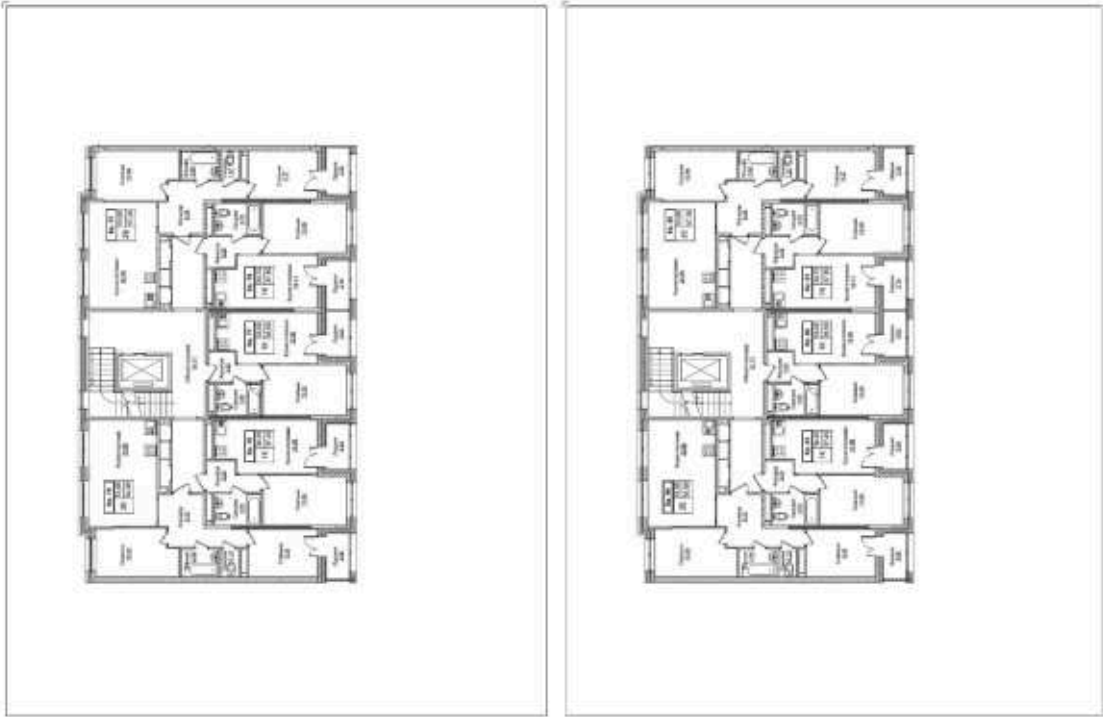


4

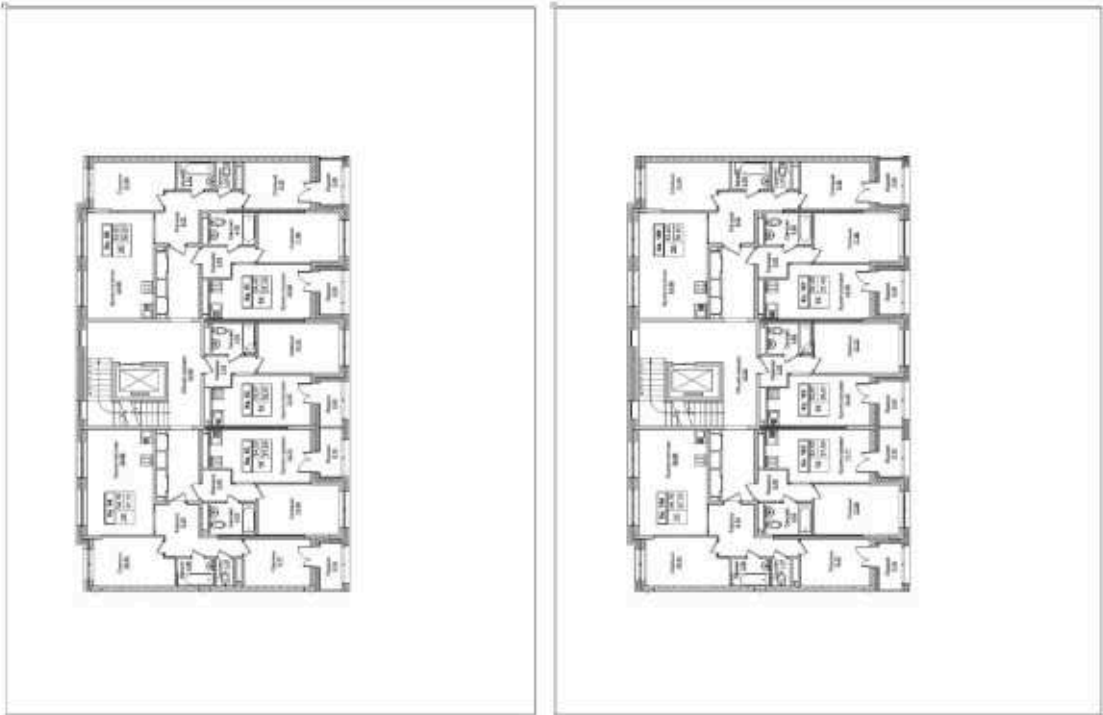


5

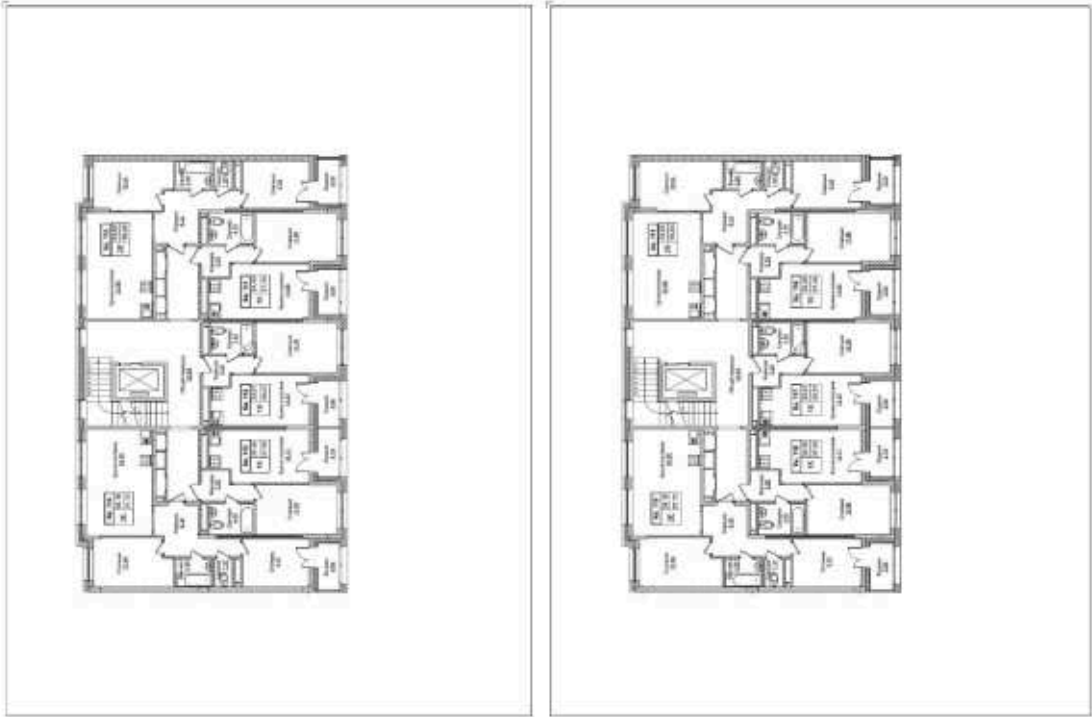




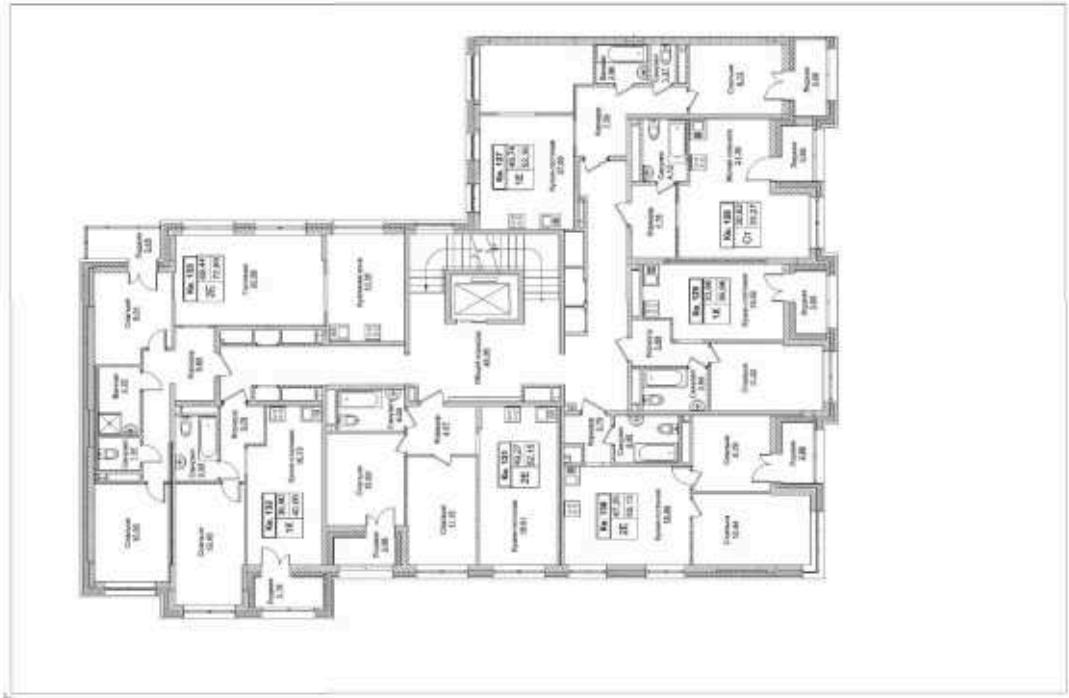
86



87



10



11



2. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступающей в силу со дня его государственной регистрации, в установленном законодательством Российской Федерации порядке, и Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – органы Росрегистрации) и действует в течение срока действия Договора.

3. Стороны обязуются осуществлять действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органах Росрегистрации.

4. Настоящее Соглашение составлено в 3-х (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон; один экземпляр передается в органы Росрегистрации.

5. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Челюв Хаус»
Адрес: 628007, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1, ОГРН 1138601000493, ИНН 8601049051, КПП 860101001,
р/с 40702810067460084403 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень, БИК 047102651, к/с 301018108000000000651

Участник долевого строительства:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕО.Ъ.Д.У. ЗИНО»
недвижимости «СТРОИПРОЕКТ»
Адрес: 119334, Российская Федерация, г. Москва, ул. Вавилова, дом 5, корпус 3, ОГРН 1107746237147, ИНН/КПП 7704750195/772502001, р/с 40701810392000152914 в ПИБ (АО) г. Москва, к/с 301018102000000000823, БИК 044525823

Участник долевого строительства: _____ /Суханов Д.В./
Застройщик: _____ /Бушуев И.В./







**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
ПО СОДЕЙСТВИЮ СПЕЦИАЛИСТАМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ**

«Кадастр-оценка»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

**ЗВЕРЕВА
ЕЛЕНА АЛЕКСАНДРОВНА**

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

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

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

Президент
НП «Кадастр-оценка»



П.М. Сапожников



Дата выдачи 16 декабря 2010 г.



Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

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

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

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

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

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и
ответственности ИКС на основании доверенности
№0495/15-ИКС от 12.04.2015г.

М.П. (Потапова Е.Ю.)
«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) 700-68-77www.sk-if.ru
info@sk-if.ru

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр оценки инвестиций»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, дом № 12, пом. 019
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	40 000 (Сорок тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2016 года по «31» декабря 2016 года
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 14.12.2015г.

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

(Итаев А.П.)



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



(Луценко Р.С.)

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью (192)

Сто девяносто две страницы.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

