

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/16-12

от 13 сентября 2016 года

**Об оценке справедливой стоимости имущественных прав
из договора № 1 участия в долевом строительстве
многоквартирного дома от 03.03.2014 г. на объект
 долевого строительства, представляющий собой нежилые
помещения в количестве 17 единиц, общей площадью
1 366,96 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 адресу:
г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского -
ул. Шевченко - ул. Маяковского**

Исполнитель отчета

Илюхин В.И.

г. Королёв МО, 2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.7. Основные факты и выводы	9
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	12
1.10. Методология определения справедливой стоимости	13
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки	18
2.4. Описание текущего использования объекта оценки	27
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки	27
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
3.1. Общие положения	28
3.2. Анализ рынка недвижимости	28
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	48
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	49
5.1. Общие положения	49
5.2. Общие понятия оценки	49
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	49
5.4. Согласование результатов оценки	55
5.5. Выбор подходов и методов оценки	55
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	57
6.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	57
6.2. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	62
6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	62
6.4. Согласование результатов оценки	62
VII. ВЫВОДЫ	64
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	65
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	66
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	69

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

«13» сентября 2016 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 12 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 объект долевого строительства, представляющий собой нежилые помещения в количестве 17 единиц, общей площадью 1 366,96 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:

№ п/п	№ помещения	Этаж	Полезная площадь, м2 (100%)	Площадь тамбуров, м2 (100%)	Площадь санузлов, м2 (100%)	Общая площадь, м2 (100%)
1	1001	1	106,57	12,05	3,01	121,63
2	1002	1	139,32	9,01	4,69	153,02
3	1003	1	40,62	3,63	4,45	48,7
4	1004	1	36,06	3,56	3,21	42,83
5	1005	1	69,28	5,94	3,32	78,54
6	1006	1	84,95	5,89	3,88	94,72
7	1007	1	30,35	3,68	2,94	36,97
8	1008	1	33,28	3,63	2,69	39,6
9	1009	1	38,13	3,98	3,2	45,31
10	1010	1	10,08	4,68	3,7	18,46
11	1011	1	143,67	6,98	2,55	153,2
12	1012	1	38	3,9	3,33	45,23
13	1013	1	33,54	3,9	2,63	40,07
14	1014	1	29,67	3,63	3,18	36,48
15	1015	1	84,93	5,88	4,12	94,93
16	1017	1	35,92	3,78	3,19	42,89
17	1019	1	244,5	21,36	8,52	274,38
						1 366,96

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 13 сентября 2016 г.

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

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

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

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав из договора № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г. на объект долевого строительства, представляющий собой нежилые помещения в количестве 17 единиц, общей площадью 1 366,96 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 адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

86 938 700

(Восемьдесят шесть миллионов девятьсот тридцать восемь тысяч семьсот) рублей,

в том числе:

№ п/п	Номер помещения	Этаж	Общая площадь помещения, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	1001	1	121,63	7 735 700
2	1002	1	153,02	9 732 100
3	1003	1	48,70	3 097 300
4	1004	1	42,83	2 724 000
5	1005	1	78,54	4 995 100
6	1006	1	94,72	6 024 200
7	1007	1	36,97	2 351 300
8	1008	1	39,60	2 518 600
9	1009	1	45,31	2 881 700
10	1010	1	18,46	1 174 100
11	1011	1	153,20	9 743 500
12	1012	1	45,23	2 876 600
13	1013	1	40,07	2 548 500
14	1014	1	36,48	2 320 100
15	1015	1	94,93	6 037 500
16	1017	1	42,89	2 727 800
17	1019	1	274,38	17 450 600

* - указанная стоимость условно включает в себя НДС, фактическая величина которого определяется по окончании строительства объекта недвижимости.

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

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

Имущественные права из договора № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г. на объект долевого строительства, представляющий собой нежилые помещения в количестве 17 единиц, общей площадью 1 366,96 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:

№ п/п	№ помещения	Этаж	Полезная площадь, м2 (100%)	Площадь тамбуров, м2 (100%)	Площадь санузлов, м2 (100%)	Общая площадь, м2 (100%)
1	1001	1	106,57	12,05	3,01	121,63
2	1002	1	139,32	9,01	4,69	153,02
3	1003	1	40,62	3,63	4,45	48,7
4	1004	1	36,06	3,56	3,21	42,83
5	1005	1	69,28	5,94	3,32	78,54
6	1006	1	84,95	5,89	3,88	94,72
7	1007	1	30,35	3,68	2,94	36,97
8	1008	1	33,28	3,63	2,69	39,6
9	1009	1	38,13	3,98	3,2	45,31
10	1010	1	10,08	4,68	3,7	18,46
11	1011	1	143,67	6,98	2,55	153,2
12	1012	1	38	3,9	3,33	45,23
13	1013	1	33,54	3,9	2,63	40,07
14	1014	1	29,67	3,63	3,18	36,48
15	1015	1	84,93	5,88	4,12	94,93
16	1017	1	35,92	3,78	3,19	42,89
17	1019	1	244,5	21,36	8,52	274,38
						1 366,96

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

Характеристики объекта оценки:

№ п/п	№ помещения	Этаж	Полезная площадь, м2 (100%)	Площадь тамбуров, м2 (100%)	Площадь санузлов, м2 (100%)	Общая площадь, м2 (100%)
1	1001	1	106,57	12,05	3,01	121,63
2	1002	1	139,32	9,01	4,69	153,02

№ п/п	№ помещения	Этаж	Полезная площадь, м2 (100%)	Площадь тамбуров, м2 (100%)	Площадь санузлов, м2 (100%)	Общая площадь, м2 (100%)
3	1003	1	40,62	3,63	4,45	48,7
4	1004	1	36,06	3,56	3,21	42,83
5	1005	1	69,28	5,94	3,32	78,54
6	1006	1	84,95	5,89	3,88	94,72
7	1007	1	30,35	3,68	2,94	36,97
8	1008	1	33,28	3,63	2,69	39,6
9	1009	1	38,13	3,98	3,2	45,31
10	1010	1	10,08	4,68	3,7	18,46
11	1011	1	143,67	6,98	2,55	153,2
12	1012	1	38	3,9	3,33	45,23
13	1013	1	33,54	3,9	2,63	40,07
14	1014	1	29,67	3,63	3,18	36,48
15	1015	1	84,93	5,88	4,12	94,93
16	1017	1	35,92	3,78	3,19	42,89
17	1019	1	244,5	21,36	8,52	274,38
						1 366,96

Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копии разрешения на строительство № гу 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 дополнительного соглашения № 2 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1 от «03» марта 2014 г.;
- копии проекта дополнительного соглашения № 3 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 объект оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки. При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды.

5. Цель оценки. Определение стоимости объекта 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 объекта оценки. Результаты оценки, указанные в отчете об оценке без НДС, 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. Результаты оценки, указанные в отчете об оценке с НДС, могут быть использованы для иных целей (страхование, продажа объекта оценки).

Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **13 сентября 2016.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **13 сентября 2016 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. 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 объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 2012/5 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «18» июля 2012 г.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- оценка стоимости объекта оценки проводится при допущении о его единовременном приобретении (продаже), т.е. единым лотом;
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

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.

Оцениваемый объект, представляет собой имущественные права на объект долевого строительства (нежилые помещения) и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, 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 объекта оценки, представлены в задании на оценку (условия продажи (приобретения) – продажа (приобретение) объекта оценки единым лотом). Дополнительно к указанным в задании на оценку, при проведении настоящей оценки, были приняты следующие допущения:

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом оценки – полная, единовременная оплата.

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	Илюхин Валерий Иванович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 475-07 от 25.07.2007 г. (регистрационный № 120 от 11.12.2006 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 542675 от 21.04.2003г. Стаж работы оценщиком с 2003 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Лесная, д. 5, кв. 45
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	info@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 «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1838/15, 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 объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

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

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

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

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

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

Для проведения настоящей оценки и подготовки 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 № 12 к Договору № 2012/5 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «18» июля 2012 г.

Дата составления отчета

13 сентября 2016 г.

Номер отчета

УКО-С/16-12

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Вид объекта оценки

Имущественные права.

Реквизиты договора участия в долевом строительстве

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

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус».

Стороны договора участия в долевом строительстве

Участник долевого строительства – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «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.

Имущественные права из договора № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г. на объект долевого строительства, представляющий собой нежилые помещения в количестве 17 единиц, общей площадью 1 366,96 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:

№ п/п	№ помещения	Этаж	Полезная площадь, м2 (100%)	Площадь тамбуров, м2 (100%)	Площадь санузлов, м2 (100%)	Общая площадь, м2 (100%)
1	1001	1	106,57	12,05	3,01	121,63
2	1002	1	139,32	9,01	4,69	153,02
3	1003	1	40,62	3,63	4,45	48,7
4	1004	1	36,06	3,56	3,21	42,83
5	1005	1	69,28	5,94	3,32	78,54
6	1006	1	84,95	5,89	3,88	94,72
7	1007	1	30,35	3,68	2,94	36,97
8	1008	1	33,28	3,63	2,69	39,6
9	1009	1	38,13	3,98	3,2	45,31
10	1010	1	10,08	4,68	3,7	18,46
11	1011	1	143,67	6,98	2,55	153,2
12	1012	1	38	3,9	3,33	45,23
13	1013	1	33,54	3,9	2,63	40,07
14	1014	1	29,67	3,63	3,18	36,48
15	1015	1	84,93	5,88	4,12	94,93
16	1017	1	35,92	3,78	3,19	42,89
17	1019	1	244,5	21,36	8,52	274,38
						1 366,96

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Условный (проектный) номер помещения	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный *) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1001	не использовался	7 735 700	не использовался	7 735 700
1002	не использовался	9 732 100	не использовался	9 732 100
1003	не использовался	3 097 300	не использовался	3 097 300
1004	не использовался	2 724 000	не использовался	2 724 000
1005	не использовался	4 995 100	не использовался	4 995 100
1006	не использовался	6 024 200	не использовался	6 024 200
1007	не использовался	2 351 300	не использовался	2 351 300
1008	не использовался	2 518 600	не использовался	2 518 600
1009	не использовался	2 881 700	не использовался	2 881 700
1010	не использовался	1 174 100	не использовался	1 174 100
1011	не использовался	9 743 500	не использовался	9 743 500

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке				
Условный (проектный) номер помещения	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный *) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1012	не использовался	2 876 600	не использовался	2 876 600
1013	не использовался	2 548 500	не использовался	2 548 500
1014	не использовался	2 320 100	не использовался	2 320 100
1015	не использовался	6 037 500	не использовался	6 037 500
1017	не использовался	2 727 800	не использовался	2 727 800
1019	не использовался	17 450 600	не использовался	17 450 600
Итого:				86 938 700

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки являются итоговые величины справедливой стоимости объекта 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, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика

Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
Разрешение на строительство	№ гл 86312000-112 от 06.12.2013 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Проектная декларация «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Чехова в г. Ханты-Мансийске» с изменениями	б/н от 09.12.2013 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома	№ 1 от «03» марта 2014 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Дополнительное соглашение № 1 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1 от «03» марта 2014 г.	№1 от 02 июня 2016 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Дополнительное соглашение № 1 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1 от «03» марта 2014 г.	№2 от 23 августа 2016 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Проект дополнительного соглашения № 3 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1 от «03» марта 2014 г.	№3	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации 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 объектах оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объектов оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объектов оценки, существенной для определения стоимости объектов оценки теми подходами и методами,

которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-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 ОБЪЕКТА 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 объекта оценки:

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

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

Общее описание объекта оценки.

В настоящем отчете объектом оценки являются имущественные права из договора № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г. на объект долевого строительства, представляющий собой нежилые помещения в количестве 17 единиц, общей площадью 1 366,96 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:

№ п/п	№ помещения	Этаж	Полезная площадь, м2 (100%)	Площадь тамбуров, м2 (100%)	Площадь санузлов, м2 (100%)	Общая площадь, м2 (100%)
1	1001	1	106,57	12,05	3,01	121,63
2	1002	1	139,32	9,01	4,69	153,02
3	1003	1	40,62	3,63	4,45	48,7
4	1004	1	36,06	3,56	3,21	42,83
5	1005	1	69,28	5,94	3,32	78,54
6	1006	1	84,95	5,89	3,88	94,72
7	1007	1	30,35	3,68	2,94	36,97
8	1008	1	33,28	3,63	2,69	39,6
9	1009	1	38,13	3,98	3,2	45,31
10	1010	1	10,08	4,68	3,7	18,46

№ п/п	№ помещения	Этаж	Полезная площадь, м2 (100%)	Площадь тамбуров, м2 (100%)	Площадь санузлов, м2 (100%)	Общая площадь, м2 (100%)
11	1011	1	143,67	6,98	2,55	153,2
12	1012	1	38	3,9	3,33	45,23
13	1013	1	33,54	3,9	2,63	40,07
14	1014	1	29,67	3,63	3,18	36,48
15	1015	1	84,93	5,88	4,12	94,93
16	1017	1	35,92	3,78	3,19	42,89
17	1019	1	244,5	21,36	8,52	274,38
						1 366,96

Объект долевого строительства, права на который оцениваются, подлежит передаче участнику долевого строительства не позднее IV квартала 2017 г.

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

Объект оценки принадлежит на правах общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

Балансовая стоимость объекта оценки на дату оценки не определена.

Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектом оценки.

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным 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 объекта оценки

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объекта 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 объекта 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).

При проведении настоящей оценки принято следующее:

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи (приобретения) – продажа объекта оценки единым лотом;
- условия рынка не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик

объекта оценки не включались.

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

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

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

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

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части физических свойств и состояния объекта 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 объекта оценки целесообразно описать через вид использования помещений, входящих в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются. Данные о виде использования помещений, входящих в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются, представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные о виде использования помещений, входящих в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются

Условный (проектный) номер помещений	Разрешенный вид использования
1001	нежилое помещение
1002	нежилое помещение
1003	нежилое помещение
1004	нежилое помещение
1005	нежилое помещение
1006	нежилое помещение
1007	нежилое помещение
1008	нежилое помещение
1009	нежилое помещение
1010	нежилое помещение
1011	нежилое помещение
1012	нежилое помещение
1013	нежилое помещение
1014	нежилое помещение
1015	нежилое помещение
1017	нежилое помещение
1019	нежилое помещение

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

2. Местоположение объекта.

Местоположение объекта оценки целесообразно описать через местоположение объекта долевого строительства, права на который оцениваются. При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы

объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год, стр. 61, 89. Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах области;
- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ №1; центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров) – ТЗ №2; спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями) – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)) – ТЗ №4; районы вокруг крупных промышленных предприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки) – ТЗ №5; районы крупных автомагистралей города – ТЗ №6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Данные об адресе объекта долевого строительства и соответственно помещений, входящих в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются, представлены в табл. 3. Местоположение площадки строительства многоквартирного жилого дома, в котором расположены помещения, входящие в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются, представлено на фрагменте карты (рис. 1).

Таблица 3.

Данные об адресе объекта долевого строительства и соответственно помещений, входящих в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются

Условный (проектный) номер помещений	Адрес помещений, входящих в состав объекта долевого строительства, права на которые оцениваются
1001	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского
1002	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского
1003	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского
1004	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского
1005	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского
1006	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского
1007	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского
1008	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского
1009	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского
1010	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского
1011	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского
1012	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского
1013	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского
1014	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского
1015	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского

Условный (проектный) номер помещений	Адрес помещений, входящих в состав объекта долевого строительства, права на которые оцениваются
1017	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского
1019	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского

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

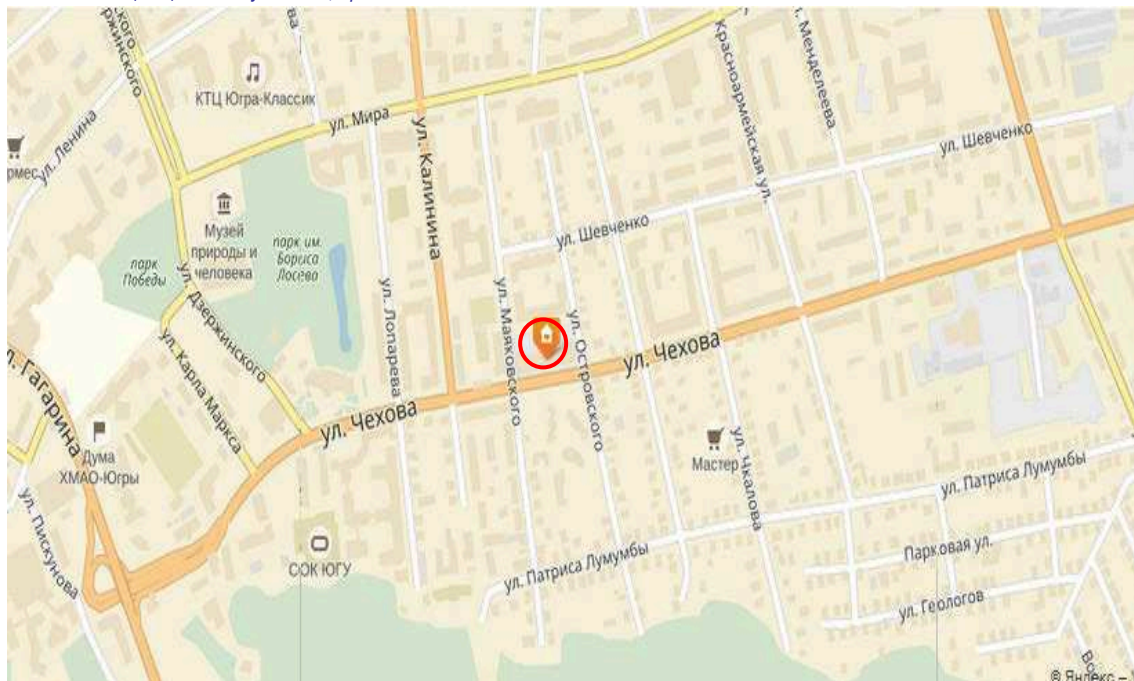


Рис. 1. Местоположение площадки строительства многоквартирного жилого дома, в котором расположены помещений, входящих в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются

Прочие характеристики местоположения помещений, входящих в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются, представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Характеристики местоположения помещений, входящих в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются

Условный (проектный) номер помещений	Типовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
1001	ТЗ № 1	ТЗ № 1
1002	ТЗ № 1	ТЗ № 1
1003	ТЗ № 1	ТЗ № 1
1004	ТЗ № 1	ТЗ № 1
1005	ТЗ № 1	ТЗ № 1
1006	ТЗ № 1	ТЗ № 1
1007	ТЗ № 1	ТЗ № 1
1008	ТЗ № 1	ТЗ № 1
1009	ТЗ № 1	ТЗ № 1
1010	ТЗ № 1	ТЗ № 1
1011	ТЗ № 1	ТЗ № 1
1012	ТЗ № 1	ТЗ № 1
1013	ТЗ № 1	ТЗ № 1
1014	ТЗ № 1	ТЗ № 1
1015	ТЗ № 1	ТЗ № 1
1017	ТЗ № 1	ТЗ № 1

Условный (проектный) номер помещений	Типовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
1019	ТЗ № 1	ТЗ № 1

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

2. «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

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

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

Физические характеристики объекта оценки целесообразно описать через физические характеристики помещений, входящих в состав объекта долевого строительства, права на которые оцениваются. При проведении настоящей оценки для описания каждого помещения, входящего в состав объекта долевого строительства, права на которые оцениваются, использовались следующие физические характеристики:

- характеристики класса объекта недвижимости (помещения), входящего в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются (табл. 5);
- характеристики типа объекта недвижимости (помещения), входящего в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);
- характеристики расположения объекта недвижимости (помещения), входящего в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются (этаж расположения);
- характеристики масштаба объекта недвижимости (помещения), входящего в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются (общая площадь);
- характеристики состояния здания, в котором находится объект недвижимости (помещения), входящего в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются (новое (строящиеся) здание – хорошее состояние; удовлетворительное состояние; требует ремонта);
- характеристики состояния отделки объекта недвижимости (помещения), входящего в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются (с отделкой; без отделки).

Таблица 5.

Описание классов объектов недвижимости

Наименование класса	Состав объектов
1. Офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. Объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.
2. Высокотренсовые офисы (офисы классов А, В)	Высокотренсовые бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
3. Высокотренсовая торговая недвижимость	Торговые центры, торговые комплексы, торговые – развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	Объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.
4.1. Городские отели	Отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.
4.2. Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
4.3. Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
4.4. Культурно – развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
4.5. Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
4.6. Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Физические характеристики объектов недвижимости (помещений), входящих в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются, представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Физические характеристики объектов недвижимости (помещений), входящих в состав объекта долевого строительства, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер помещений	Класс объекта недвижимости (помещения), входящего в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются	Тип объекта недвижимости (помещения), входящего в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости (помещения), входящего в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются	Общая площадь объекта недвижимости (помещения), входящего в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются, кв.м.	Тех. состояние здания, в котором находятся помещения объекта недвижимости (помещения), входящего в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются	Состояние отделки объекта недвижимости (помещения), входящего в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются
1001	офисно-торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	121,63	новое (строящиеся) здание	без отделки
1002	офисно-торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	153,02	новое (строящиеся) здание	без отделки
1003	офисно-торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	48,70	новое (строящиеся) здание	без отделки
1004	офисно-торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	42,83	новое (строящиеся) здание	без отделки
1005	офисно-торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	78,54	новое (строящиеся) здание	без отделки
1006	офисно-торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	94,72	новое (строящиеся) здание	без отделки
1007	офисно-торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	36,97	новое (строящиеся) здание	без отделки
1008	офисно-торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	39,60	новое (строящиеся) здание	без отделки
1009	офисно-торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	45,31	новое (строящиеся) здание	без отделки
1010	офисно-торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	18,46	новое (строящиеся) здание	без отделки
1011	офисно-торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	153,20	новое (строящиеся) здание	без отделки

Условный (проектный) номер помещений	Класс объекта недвижимости (помещения), входящего в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются	Тип объекта недвижимости (помещения), входящего в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости (помещения), входящего в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются	Общая площадь объекта недвижимости (помещения), входящего в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются, кв.м.	Тех. состояние здания, в котором находятся помещения объекта недвижимости (помещения), входящего в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются	Состояние отделки объекта недвижимости (помещения), входящего в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются
1012	офисно-торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	45,23	новое (строящееся) здание	без отделки
1013	офисно-торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	40,07	новое (строящееся) здание	без отделки
1014	офисно-торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	36,48	новое (строящееся) здание	без отделки
1015	офисно-торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	94,93	новое (строящееся) здание	без отделки
1017	офисно-торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	42,89	новое (строящееся) здание	без отделки
1019	офисно-торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	274,38	новое (строящееся) здание	без отделки

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

Внешний вид строящегося многоквартирного жилого дома, в состав которого входит объект долевого строительства, права на который оцениваются, представлены на фото 1 – 4.



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.

Фотофиксация многоквартирного жилого дома проведен по состоянию на 08.09.2016 г.

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

Экономические характеристики объекта оценки целесообразно описать через экономические характеристики помещений, входящих в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются. Данные об экономических характеристиках помещений, входящих в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются, представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках помещений, входящих в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются

Условный (проектный) номер помещений	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
1001	н/д	н/д	н/д	н/д
1002	н/д	н/д	н/д	н/д
1003	н/д	н/д	н/д	н/д
1004	н/д	н/д	н/д	н/д
1005	н/д	н/д	н/д	н/д
1006	н/д	н/д	н/д	н/д
1007	н/д	н/д	н/д	н/д
1008	н/д	н/д	н/д	н/д
1009	н/д	н/д	н/д	н/д
1010	н/д	н/д	н/д	н/д
1011	н/д	н/д	н/д	н/д
1012	н/д	н/д	н/д	н/д
1013	н/д	н/д	н/д	н/д
1014	н/д	н/д	н/д	н/д
1015	н/д	н/д	н/д	н/д
1017	н/д	н/д	н/д	н/д
1019	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 помещений	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
1001	отсутствует
1002	отсутствует
1003	отсутствует
1004	отсутствует
1005	отсутствует
1006	отсутствует
1007	отсутствует
1008	отсутствует
1009	отсутствует
1010	отсутствует
1011	отсутствует
1012	отсутствует
1013	отсутствует
1014	отсутствует
1015	отсутствует
1017	отсутствует
1019	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 внутриквартальном расположении помещений), входящих в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются, а так же ограниченности доступа к помещениям), входящих в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются (табл. 9).

Таблица 9.

Данные о других характеристиках помещений, входящих в состав объекта долевого строительства, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер помещений	Внутриквартальное расположение помещений, входящих в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются	Ограниченность доступа к помещениям, входящим в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются
1001	без существенных преимуществ	нет
1002	без существенных преимуществ	нет
1003	без существенных преимуществ	нет
1004	без существенных преимуществ	нет
1005	без существенных преимуществ	нет
1006	без существенных преимуществ	нет
1007	без существенных преимуществ	нет
1008	без существенных преимуществ	нет
1009	без существенных преимуществ	нет
1010	без существенных преимуществ	нет
1011	без существенных преимуществ	нет
1012	без существенных преимуществ	нет
1013	без существенных преимуществ	нет
1014	без существенных преимуществ	нет
1015	без существенных преимуществ	нет
1017	без существенных преимуществ	нет

Условный (проектный) номер помещений	Внутриквартальное расположение помещений, входящих в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются	Ограниченность доступа к помещениям, входящим в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются
1019	без существенных преимуществ	нет

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

2.4. Описание текущего использования объект оценки

По состоянию на дату проведения оценки объект долевого строительства, в отношении которого определяется стоимость имущественных прав, используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от сдачи в аренду или перепродажи.

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА 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)» 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 общей политической и социально-экономической обстановки на рынок

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ по итогам I полугодия 2016 г. (данные за 3 квартал 2016 г. официально не опубликованы по состоянию на период проведения оценки).

В первом полугодии 2016 года происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I квартале снижение ВВП составляло -1,2 % к соответствующему периоду прошлого года, то во II квартале оно составило, по оценке Минэкономразвития России, -0,6%. Темп спада ВВП сокращался с -0,8 % в апреле, до -0,6 % в мае и -0,5 % в июне. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле он составлял -0,2 %, в мае - -0,1 %, в июне – 0 %).

Основное влияние на замедление экономического спада во II квартале оказали промышленное производство, транспорт, сельское хозяйство. Отрицательное влияние продолжают оказывать строительство и розничная торговля.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП за первое полугодие составило -0,9 % к соответствующему периоду прошлого года.

Июньская статистика по промышленному производству свидетельствует об определенном улучшении ситуации: сезонно очищенный показатель, рассчитываемый Минэкономразвития России, вырос на 0,3 %, м/м (в мае: -0,2 %, м/м). Отмечен рост во всех трех компонентах: добыча полезных ископаемых выросла на 0,1 %, м/м, обрабатывающие производства продемонстрировали темпы прироста в 0,5 %, м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло на 0,2%, м/м.

Производство сельскохозяйственной продукции продолжает показывать положительную динамику. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июне составил 0,1%.

В июне безработица снизилась до 5,4 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора – до 5,6% от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июне, по предварительным данным, снизилась на 0,1 % относительно мая (по уточненным данным в мае сезонно очищенный рост составил 1,4 %).

После двух месяцев снижения реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора в июне вновь вышли в область положительных значений: рост на 0,4%.

Снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в июне замедлилось до 0,3 % после 0,6 % в мае текущего года.

Платные услуги населению (с исключением сезонного фактора) в июне снизились на 0,7%.

Экспорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 127,7 млрд. долл. США (снижение на 29,7 % к январю-июню к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 83,6 млрд. долл. США (снижение на 9,5 % к январю-июню 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-июне 2016 г., по оценке, составило 44,1 млрд. долл. США, относительно января-июня 2015 г. снизилось на 50,6%.

По данным Росстата, инфляция в июне составила 0,4 %, с начала года – 3,3 %, за годовой период – 7,5%.

Основные показатели развития экономики по итогам I полугодия 2016 года представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Основные показатели развития экономики по итогам I полугодия 2016 года
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Наименование показателя	2015		2016			
	июнь	январь-июнь	май	июнь	июнь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. периоду) ¹⁾	январь-июнь
ВВП ¹⁾	95,5	96,3	99,4	99,5	0,0	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,2	108,5	100,4	100,4		103,3
Индекс промышленного производства ³⁾	95,2	97,3	100,7	101,7	0,3	100,4
Обрабатывающие производства	93,4	95,5	100,3	101,6	0,5	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,6	102,9	102,6	102,1	0,1	102,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	91,9	93,1	91,0	90,3	-0,8	94,3
Ввод в действие жилых домов	93,6	116,8	94,6	106,8		90,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	95,8	96,3	93,8	95,2	0,4	95,0
Реальная заработная плата работников организаций	91,4	91,2	101,0	101,4 ⁵⁾	-0,1	100,0 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	35 395	33 124	37 270	38 590 ⁵⁾		35 730 ⁵⁾
Уровень безработицы	5,4	5,7	5,6	5,4 ⁴⁾	5,6	5,8
Оборот розничной торговли	90,4	91,6	93,9	94,1	-0,3	94,3
Объем платных услуг населению	98,5 ⁶⁾	98,6 ⁶⁾	100,7	98,0	-0,7	99,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,1	181,6	22,0	23,4		127,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	92,3	14,4	16,0		83,6
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	61,4	57,0	44,6			

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Май, июнь - в % к предыдущему месяцу, январь-июнь – в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ Оценка.

⁶⁾ В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depmacro/20160728>.

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

2. Основные итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь - март 2016 г. (данные за 2 и 3 квартал 2016 г. официально не опубликованы по состоянию на период проведения оценки).

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

Таблица 11.

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

(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	x
Реальные располагаемые денежные доходы населения	104,9	x
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, в рублях	55389,5	59150,7

Показатель	Январь-март	
	2015	2016
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

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.

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

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

3. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка 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>, последним доступным номером является № 40), а так же данные с информационных сайтов агентств недвижимости региона. Наиболее развитыми, с точки зрения рынка коммерческой недвижимости, в Ханты-Мансийском автономном округе — Югра, являются следующие населенные пункты: Нижневартовск; Сургут; Ханты-Мансийск; Нягань. Данные о динамике изменения средних цен в указанных населенных пунктах представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Данные о динамике изменения средних цен				
Наименование показателя	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
Средние цены продажи, руб./кв.м.				
март 2013	53 000	70 000	108 000	н.д.
май 2013	84 000	79 000	105 000	н.д.
июль 2013	84 000	84 000	91 000	58 000
сентябрь 2013	84 000	87 000	71 000	58 000
октябрь 2013	85 000	90 000	105 000	62 000
февраль 2014	85 000	90 000	77 000	н.д.
май 2014	85 000	95 000	90 000	95 000
август 2014	82 000	80 000	81 000	78 000
октябрь 2014	88 000	82 000	71 000	76 000
ноябрь 2014	92 000	81 000	76 000	76 000
декабрь 2015	66 000	78 000	75 000	57 600
март 2016	68 000	78 000	74 000	57 600
Средние арендные ставки, руб./кв.м. в мес.				
март 2013	870	620	950	н.д.
май 2013	1 120	620	640	1 400
июль 2013	1 120	900	650	1 400
сентябрь 2013	1 120	900	610	1 400

Наименование показателя	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
октябрь 2013	1 120	900	610	1 400
февраль 2014	1 120	1 130	1 170	н.д.
май 2014	1 120	1 170	980	1 120
август 2014	1 030	1 050	1 030	770
октябрь 2014	1 430	1 030	1 130	950
ноябрь 2014	1 370	1 000	1 570	950
декабрь 2015	890	760	780	700
март 2016	750	760	730	700
Доходность, %				
март 2013	19,70	10,60	10,60	н.д.
май 2013	16,00	9,40	7,30	н.д.
июль 2013	16,00	12,90	8,60	29,00
сентябрь 2013	16,00	12,40	10,30	29,00
октябрь 2013	15,80	12,00	7,00	27,10
февраль 2014	15,80	15,10	18,20	н.д.
май 2014	15,80	14,80	13,10	14,10
август 2014	15,10	15,80	15,30	11,80
октябрь 2014	19,50	15,10	19,10	15,00
ноябрь 2014	17,90	14,80	24,80	15,00
декабрь 2015	16,20	11,70	12,50	14,60
март 2016	13,23	11,70	11,83	14,6
Медиана	16,00	12,65	120,17	15,00
Среднее	16,42	13,03	13,22	18,91
Срок окупаемости, лет.				
март 2013	5,1	9,4	9,5	н.д.
май 2013	6,3	10,6	13,7	н.д.
июль 2013	6,3	7,8	11,7	3,5
сентябрь 2013	6,3	8,1	9,7	3,5
октябрь 2013	6,3	8,3	14,3	3,7
февраль 2014	6,3	6,6	5,5	0,0
май 2014	6,3	6,8	7,7	7,1
август 2014	6,6	6,3	6,6	8,4
октябрь 2014	5,1	6,6	5,2	6,7
ноябрь 2014	5,6	6,8	4,0	6,7
декабрь 2015	6,2	8,6	8,0	6,9
март 2016	7,6	8,6	8,5	6,8
Медиана	6,3	7,8	8,25	6,7
Среднее	6,17	7,8	8,67	5,9

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

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке коммерческой (торгово – офисной) недвижимости региона:

- относительная стабилизация цен продаж объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости (по итогам 1 кв. 2016 г.);
- относительная стабилизация арендных ставок для объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости (по итогам 1 кв. 2016 г.).

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

В целом тенденции на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона в ретроспективном периоде отрицательные и заключаются в падении цен и арендных ставок на торговую и офисную недвижимость. Тенденции на рынке недвижимости региона соответствуют общим тенденциям в экономике. В перспективе отрицательные тенденции могут усилиться под давлением

санкционного ограничения доступа российских банков к дешёвым кредитным ресурсам и инфляционного давления на расходы домохозяйств, вызванного девальвацией национальной валюты.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В данном подразделе проводится 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;

- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

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

Таблица 13.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости

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

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. 10 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектами оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (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	нежилые помещения
Типовая зона в пределах области	T3 № 1
Характеристики местоположения	Типовая зона в пределах города
	T3 № 1

Наименование показателя		Значение показателя
Физические характеристики	Адресный ориентир	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского
	Тип объекта	встроенные помещения
	Этаж расположения	1
	Общая площадь	не локализовалась
	Тех. состояние здания	новое (строящиеся) здание
	Состояние объекта	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://sssthm.ru> (компания «Северные строительные технологии»).

На указанном выше ресурсе, исходя из интервьюирования с менеджерами компании «Северные Строительные Технологии», актуальны 5 ofert, которые могут рассматриваться как объекты анализа. Прочие офферты не рассматривались по причинам не соответствия офферт исходным условиям локализации.

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 может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются нежилые помещения, имущественные права на которые являются правами по ДУДС. Описание объектов анализа представлено в табл. 15 – табл. 22. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 15.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Объект анализа 1	нежилое помещение
Объект анализа 2	нежилое помещение
Объект анализа 3	нежилое помещение
Объект анализа 4	нежилое помещение
Объект анализа 5	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Строительный адрес объекта
Объект анализа 1	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского (Чехов хаус)
Объект анализа 2	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского (Чехов хаус)
Объект анализа 3	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского (Чехов хаус)
Объект анализа 4	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского (Чехов хаус)
Объект анализа 5	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского (Чехов хаус)

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Характеристики местоположения объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект анализа 1	офисно-торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	47,00	новое (строящиеся) здание	без отделки
Объект анализа 2	офисно-торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	80,00	новое (строящиеся) здание	без отделки
Объект анализа 3	офисно-торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	94,00	новое (строящиеся) здание	без отделки
Объект анализа 4	офисно-торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	95,00	новое (строящиеся) здание	без отделки
Объект анализа 5	офисно-торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	150,00	новое (строящиеся) здание	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
Объект анализа 1	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 2	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 3	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 4	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 5	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
Объект анализа 1	отсутствует
Объект анализа 2	отсутствует
Объект анализа 3	отсутствует
Объект анализа 4	отсутствует
Объект анализа 5	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Внутриквартальное расположение объекта анализа	Ограниченность доступа к объекту анализа
Объект анализа 1	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 2	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 3	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 4	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 5	без существенных преимуществ	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв.м
Объект анализа 1	5 405 000	115 000
Объект анализа 2	7 600 000	95 000
Объект анализа 3	8 930 000	95 000
Объект анализа 4	9 025 000	95 000
Объект анализа 5	14 250 000	95 000
	мин	95 000
	макс	115 000
	среднее	99 000
	медиана	95 000
	стандартное отклонение	8 944

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 22 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, составляет от 95 000 руб./кв.м. до 115 000 руб./кв.м. Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

При проведении настоящей оценки 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 сложились следующие тенденции:

- относительная стабилизация цен продаж объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости (по итогам 1 кв. 2016 г.);
- относительная стабилизация арендных ставок для объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости (по итогам 1 кв. 2016 г.).

В целом ликвидность рынка 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 рыночной стоимости локальных объектов недвижимости.

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

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

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

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата

корреляционно-регрессионного анализа.

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

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

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

где:

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

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

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)	Объект 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, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	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 не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	продажа единым лотом	розничная продажа	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки - 08.09.2016 г.	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект 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
Вид использования	нежилые помещения	нежилые помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адресный ориентир	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Отличия не существенные для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- ценовая зона в пределах области	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая зона в пределах города	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- класс объекта	офисно-торговые объекты свободного назначения	офисно-торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- этаж расположения объекта	1	1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- общая площадь, кв. м	площадь объекта долевого строительства составляет 1 366,96 (группа площадей «1000-1500 кв.м.»)	от 47,0 до 150,0 (группа площадей «меньше 100 кв.м», «100-250 кв.м.»)	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- техническое состояние здания	новое (строящееся) здание	новое (строящееся) здание	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состояние отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	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 не возможно	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 не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Ограниченность доступа	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценка.

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);
- общая площадь.

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 5 ofert. Данное обстоятельство не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов. По данной причине факторная модель не строилась.

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 сдан государственной приемочной комиссии.

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

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

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

В открытых источниках информации 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 информации 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 информации 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 уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости

Тип объекта недвижимости	Продажа			Аренда		
	Min значение	Max значение	Среднее значение	Min значение	Max значение	Среднее значение
Офисно-торговые объекты	11%	12,7%	11,9%	8,1%	9,8%	8,9%
Производственно-складские объекты	13,8%	16%	14,9%	9,9%	12%	11%

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 уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Коммерческая недвижимость (офисно - торговая)	Производственная и складская недвижимость
до 250	7%	9%
от 250 до 500	5%	7%
более 500	3%	5%

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 уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Торговая недвижимость	Офисная недвижимость	Производ. – складская недвижимость	Земельные участки
до 250	13%	13%	13%	13%
от 250 до 500	13%	13%	13%	13%
более 500	15%	15%	15%	15%

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.4. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,8%	10,7%	10,2%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	9,2%	10,1%	9,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,8%	9,7%	9,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12%	13,3%	12,7%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	7,9%	8,9%	8,4%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	7,6%	8,7%	8,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,3%	8,4%	7,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,1%	11,3%	10,7%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание

четвертое под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,2%	17,7%	16,9%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	15,5%	17,1%	16,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,2%	16,6%	15,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,6%	20,6%	19,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,2%	14,7%	13,9%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	12,8%	14,3%	13,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,4%	14%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16%	17,9%	16,9%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 год.

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

Таблица 31.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

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

Примечание: в скобках указано среднее значение.

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

2.5. 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 информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости.

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам области представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам области

Наименование типовой территориальной зоны в пределах области		Значение	
		Среднее	Доверительный интервал
Удельная цена			
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,76	0,74
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,69	0,67
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,55	0,53
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,44	0,42
Удельная арендная ставка			

Наименование типовой территориальной зоны в пределах области		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,76	0,74	0,77
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,69	0,68	0,71
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,55	0,53	0,57
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,44	0,41	0,46

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
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	0,85	0,88
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокоэтажными зданиями	ТЗ № 3	0,78	0,77	0,79
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,6	0,58	0,62
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,73	0,71	0,75
Удельная арендная ставка				
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	0,86	0,85	0,88
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокоэтажными зданиями	ТЗ № 3	0,77	0,76	0,79
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,59	0,57	0,62
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,73	0,71	0,75

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящего анализа в качестве физических характеристик рассматривались: класс объекта; тип объекта; этаж расположения объекта; общая площадь объекта; техническое состояние здания, в котором находится объект; состояние отдела объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости следующих физических характеристик: тип объекта; этаж расположения объекта; общая площадь объекта; техническое состояние здания, в котором находится объект.

Вышеуказанные исследования представлены в изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год;
- «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости				
Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Удельная цена				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,9	0,89	0,91
Удельная арендная ставка				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,93	0,92	0,94

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Этаж расположения объекта

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости				
Наименование расположения объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Удельная цена				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,71	0,7	0,73
Цоколь	Тип 3	0,82	0,81	0,83
2-й этаж и выше	Тип 4	0,87	0,86	0,88
Удельная арендная ставка				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,72	0,7	0,73
Цоколь	Тип 3	0,82	0,81	0,83
2-й этаж и выше	Тип 4	0,86	0,85	0,87

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Площадь объекта недвижимости

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)								
Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Удельная цена								
<100	1	1,07	1,17	1,25	1,3	1,36	1,41	1,44
100-250	0,93	1	1,1	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
250-500	0,85	0,91	1	1,06	1,11	1,16	1,2	1,22
500-750	0,8	0,86	0,94	1	1,04	1,09	1,13	1,15
750-1000	0,77	0,82	0,9	0,96	1	1,04	1,09	1,11
1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
>2000	0,7	0,74	0,82	0,87	0,9	0,94	0,98	1
Удельная арендная ставка								
<100	1	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
100-250	0,94	1	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
250-500	0,86	0,92	1	1,06	1,1	1,15	1,2	1,21
500-750	0,81	0,86	0,94	1	1,04	1,08	1,13	1,14

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1	1,04	1,08	1,1
1000-1500	0,75	0,8	0,87	0,92	0,96	1	1,04	1,06
1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1	1,02
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Техническое состояние объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,24	1,23	1,26
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,73	0,71	0,74
Удельная арендная ставка				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,23	1,21	1,25
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,73	0,71	0,74

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

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

В открытых источниках информации 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 информации 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 других характеристик были отнесены: внутриквартальное расположение объекта; ограниченность доступа к объекту.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости, ранее указанных характеристик, отнесенных к другим характеристикам. Вышеуказанные исследования представлены в изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,79	0,78	0,80
Удельная арендная ставка				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,79	0,78	0,80

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 39.

Таблица 39.

**Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения
(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,77	0,76	0,78
Удельная арендная ставка				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,77	0,76	0,78

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка. В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке коммерческой недвижимости региона:

- относительная стабилизация цен продаж объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости (по итогам 1 кв. 2016 г.);
- относительная стабилизация арендных ставок для объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости (по итогам 1 кв. 2016 г.).

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

- на рынке продажи коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона объем предложений уравнивает спрос (фиксируется стагнация цен);
- на рынке аренды коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона объем предложений уравнивает спрос (фиксируется стагнация 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 цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

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

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

6. Колебания цен на рынке. Данные о колебании цен на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона представлены в табл. 12.

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 объект оценки непосредственно связан с рынком коммерческой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования объекта инвестирования.

В соответствии с Договором № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г. объект долевого строительства представляет собой нежилые помещения.

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для помещений, входящих в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются, способов использования.

Объект долевого строительства, права на которые оцениваются, представляет собой встроенные помещения. Планировочные решения и характер отделки предполагает использование помещений входящих в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются, как встроенных помещений коммерческого (офисно-торгового) назначения.

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 объект долевого строительства, права на который оцениваются, данный объект представляет собой встроенные помещения коммерческого (офисно-торгового) назначения.

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

Анализ рынка, представленный выше показывает, что помещения коммерческого (офисно-торгового) назначения могут быть сданы в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования помещений, входящих в состав объекта долевого строительства, права на который оцениваются, следует рассматривать использование в качестве встроенных помещений коммерческого (офисно-торгового) назначения.

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 объекту 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 элементарных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

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

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

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

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

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

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о

ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынка 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 проверочных 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 объекта оценки представлен в табл. 40.

Таблица 40.

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 – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
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, количественные значения которых определяются в основном экспертными методами (поправки на торг и т.д.).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета ряда поправок	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных оцениваемому, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	сравнительного подхода используется метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод дисконтирования денежных потоков	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде нежилых помещений коммерческого (офисно-торгового) назначения.	Метод использовать не целесообразно	
Метод прямой капитализации	Однако, ввиду того, что объект долевого строительства находится в стадии строительства и отсутствия у Оценщика достоверных данных по расходам, связанным с эксплуатацией объекта оценки в перспективе, прогнозировать будущие потоки доходов, которые объект оценки способен приносить не представляется возможным.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям	Дополнительно необходимо указать, что использование доходного подхода потребует применения не наблюдаемых на рынке исходных данных. Соответственно использование доходного подхода нецелесообразно.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта 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 объекта оценки методом корректировок

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единиц сравнения.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементы сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения 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 отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснования обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3. При проведении настоящей оценки в качестве объектов-аналогов использовались все объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	47,0	5 405 000	115 000
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	80,0	7 600 000	95 000
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	94,0	8 930 000	95 000
Объект-аналог 4	Объект анализа 7	95,0	9 025 000	95 000
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	150,0	14 250 000	95 000

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.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принят 1 кв. м площади объектов. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

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

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объекты оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
 - адресный ориентир;
 - ценовая зона в пределах области;
 - типовая зона в пределах города.
8. Физические характеристики:
 - класс объекта;
 - тип объекта;
 - этаж расположения объекта;
 - общая площадь;
 - техническое состояние здания;
 - состояние отделки.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Внутриквартальное расположение.
12. Ограниченность доступа.

Сравнение оцениваемого объекта долевого строительства, права на который оцениваются, и объектов-аналогов представлено в табл. 42.

Таблица 42.

Сравнение оцениваемого объекта долевого строительства, права на который 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
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	рыночные условия, продажа единым лотом	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки - 08.09.2016 г.	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)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского	Отличий нет, корректировка не проводилась
- ценовая зона в пределах области	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая зона в пределах города	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	офисно-торговые объекты свободного назначения	офисно-торговые объекты свободного назначения	офисно-торговые объекты свободного назначения	офисно-торговые объекты свободного назначения	офисно-торговые объекты свободного назначения	офисно-торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь, кв.м	общая площадь объекта долевого строительства, права на который оцениваются, 1 366,96 кв.м.	47,00	80,00	94,00	95,00	150,00	Отличия существенные, вводится поправка на площадь объекта
- техническое состояние здания	новое (строящиеся) здание	новое (строящиеся) здание	новое (строящиеся) здание	новое (строящиеся) здание	новое (строящиеся) здание	новое (строящиеся) здание	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
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 42 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на площадь объекта.

Описание проведенных корректировок.

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

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) рассчитывалась на основе исследований, представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 18, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Выбор данного источника обусловлен наиболее свежими данными по данной поправке относительно даты оценки объекта оценки.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для объектов-аналогов, на основе исследований, представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 18, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, рассчитывалась как средние значения поправки при продажи торговой и офисной недвижимости в средних городах - $(14,5\% + 13,9\%) / 2 = 14,2\%$.

Таким образом, в настоящем Отчете значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - поправка на уторгование, принято равным (минус) 14,2%.

Поправка на площадь объекта

Как отмечалось ранее, фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с объектами недвижимости.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на площадь объектов коммерческой недвижимости. Значения величины поправки, на площадь, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год, приведены в табл. 43.

Таблица 43.

Данные об изменении цен предложений в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Удельная цена								
<100	1	1,07	1,17	1,25	1,3	1,36	1,41	1,44
100-250	0,93	1	1,1	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
250-500	0,85	0,91	1	1,06	1,11	1,16	1,2	1,22
500-750	0,8	0,86	0,94	1	1,04	1,09	1,13	1,15
750-1000	0,77	0,82	0,9	0,96	1	1,04	1,09	1,11
1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
>2000	0,7	0,74	0,82	0,87	0,9	0,94	0,98	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Таким образом, при проведении настоящей оценки поправка на площадь определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (K - 1) * 100\%,$$

где:

K - коэффициент матрицы, представленной в табл. 66.

Результаты расчета поправки на различие площадей объекта недвижимости, права на который оцениваются, и объектов-аналогов представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Результаты расчета поправки на различие площадей объекта

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв. м	1 366,96	47,0	80,0	94,0	95,0	150,0
Поправка на площадь объекта, %		-26	-26	-26	-26	-21

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Результаты корректировки объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь, кв. м	47,0	80,0	94,0	95,0	150,0
Цена, руб.	5 405 000	7 600 000	8 930 000	9 025 000	14 250 000
Удельная цена, руб./кв.м.	115 000	95 000	95 000	95 000	95 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-14,20	-14,20	-14,20	-14,20	-14,20
Скорректированная цена, руб./кв.м.	98 670	81 510	81 510	81 510	81 510
Поправка на площадь объекта, %	-26	-26	-26	-26	-21
Скорректированная цена, руб./кв.м.	73 016	60 317	60 317	60 317	64 393

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

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

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

При проведении настоящей оценки использовался алгоритм расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для объекта долевого строительства, права на который оцениваются

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	115 000	95 000	95 000	95 000	95 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	73 016	60 317	60 317	60 317	64 393
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	41 984	34 683	34 683	34 683	30 607
Суммарное отклонение, руб./кв. м	176 640				
Веса, %	19,1	20,1	20,1	20,1	20,7
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	63 600				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объекта долевого строительства, права на который оцениваются, проводился на основе зависимости вида:

$$C_{об.} = \sum_{i=1}^k C_{ном i},$$

где:

$C_{ном i}$ – стоимость i-го помещения, входящего в состав объекта долевого строительства, руб.

Стоимость помещений, входящих в состав объекта недвижимости, являющегося предметом инвестиционной деятельности, права на который оцениваются, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{ном.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{ном.}$ – общая площадь помещения, входящего в состав объекта долевого строительства, кв. м;

$C_{прод}$ – удельная стоимость объекта долевого строительства, являющегося предметом инвестиционной деятельности, права на который оцениваются, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости помещений, входящих в состав объекта долевого строительства, являющегося предметом инвестиционной деятельности, права на который оцениваются, представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Результаты расчета стоимости помещений, входящих в состав объекта долевого строительства, являющегося предметом инвестиционной деятельности, права на который оцениваются

№ п/п	Условный (проектный) номер помещений	Этаж	Общая площадь, кв.м	Удельная стоимость, руб./ кв. м	Справедливая стоимость (с учетом округлений), руб.
1	1001	1	121,63	63 600	7 735 700
2	1002	1	153,02	63 600	9 732 100
3	1003	1	48,7	63 600	3 097 300
4	1004	1	42,83	63 600	2 724 000
5	1005	1	78,54	63 600	4 995 100
6	1006	1	94,72	63 600	6 024 200
7	1007	1	36,97	63 600	2 351 300
8	1008	1	39,6	63 600	2 518 600
9	1009	1	45,31	63 600	2 881 700
10	1010	1	18,46	63 600	1 174 100
11	1011	1	153,2	63 600	9 743 500
12	1012	1	45,23	63 600	2 876 600
13	1013	1	40,07	63 600	2 548 500
14	1014	1	36,48	63 600	2 320 100
15	1015	1	94,93	63 600	6 037 500
16	1017	1	42,89	63 600	2 727 800
17	1019	1	274,38	63 600	17 450 600
					86 938 700

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

* - указанная стоимость условно включает в себя НДС, фактическая величина которого определяется по окончании строительства объекта недвижимости.

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 объекта 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 объекта оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

В виду 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.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что справедливая стоимость имущественных прав из договора № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г. на объект долевого строительства, представляющий собой нежилые помещения в количестве 17 единиц, общей площадью 1 366,96 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,

с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

86 938 700 руб.,

в том числе:

№ п/п	Номер помещения	Этаж	Общая площадь помещения, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	1001	1	121,63	7 735 700
2	1002	1	153,02	9 732 100
3	1003	1	48,70	3 097 300
4	1004	1	42,83	2 724 000
5	1005	1	78,54	4 995 100
6	1006	1	94,72	6 024 200
7	1007	1	36,97	2 351 300
8	1008	1	39,60	2 518 600
9	1009	1	45,31	2 881 700
10	1010	1	18,46	1 174 100
11	1011	1	153,20	9 743 500
12	1012	1	45,23	2 876 600
13	1013	1	40,07	2 548 500
14	1014	1	36,48	2 320 100
15	1015	1	94,93	6 037 500
16	1017	1	42,89	2 727 800
17	1019	1	274,38	17 450 600

* - указанная стоимость условно включает в себя НДС, фактическая величина которого определяется по окончании строительства объекта недвижимости.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав из договора № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г. на объект долевого строительства, представляющий собой нежилые помещения в количестве 17 единиц, общей площадью 1 366,96 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 адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

86 938 700

(Восемьдесят шесть миллионов девятьсот тридцать восемь тысяч семьсот) рублей,

в том числе:

№ п/п	Номер помещения	Этаж	Общая площадь помещения, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	1001	1	121,63	7 735 700
2	1002	1	153,02	9 732 100
3	1003	1	48,70	3 097 300
4	1004	1	42,83	2 724 000
5	1005	1	78,54	4 995 100
6	1006	1	94,72	6 024 200
7	1007	1	36,97	2 351 300
8	1008	1	39,60	2 518 600
9	1009	1	45,31	2 881 700
10	1010	1	18,46	1 174 100
11	1011	1	153,20	9 743 500
12	1012	1	45,23	2 876 600
13	1013	1	40,07	2 548 500
14	1014	1	36,48	2 320 100
15	1015	1	94,93	6 037 500
16	1017	1	42,89	2 727 800
17	1019	1	274,38	17 450 600

* - указанная стоимость условно включает в себя НДС, фактическая величина которого определяется по окончании строительства объекта недвижимости.

Оценщик



В.И. Илюхин

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
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

1. http://sshtm.ru/catalog/id/chehov_house

СЕВЕРНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

+7 (3467) 91-41-91
Помощь от дала продаж
После продажи

Отправить заявку на приобретение недвижимости

Ханты-Мансийск

ИНФОРМАЦИЯ

КВАРТИРЫ КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПАРКИНГ

Главная → Квартиры → Объекты в продаже → Ханты-Мансийск → Чехов-Хаус

Чехов-Хаус

Общие описание Планировка Составные строительства Карты Проектная декларация



Срок сдачи: 4 квартал 2017 г.
Расположение: улицы Чехова, Островского, Маяковского, Шевченко, г. Ханты-Мансийск

Квартиры	Площадь, м²	Стоимость, руб.
1	от 33,20	от 2 388 000
2	от 56,13	от 3 588 000
3	от 72,09	от 4 865 788

Отправить заявку

Отдел продаж, г. Ханты-Мансийск
+7 (3467) 91-41-91

Демченкова Наталья Александровна
Менеджер, этот объект
[Ваш менеджер](#)

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

[Посмотреть все квартиры в этом доме](#)

http://sshtm.ru/article/kom_chehov

СЕВЕРНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

+7 (3467) 91-41-91
Помощь от дала продаж
После продажи

Отправить заявку на приобретение недвижимости

Ханты-Мансийск

ИНФОРМАЦИЯ

КВАРТИРЫ КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПАРКИНГ

Главная → Коммерческая недвижимость → Чехов-Хаус: «Литературный квартал» (г. Ханты-Мансийск)

Чехов-Хаус: «Литературный квартал» (г. Ханты-Мансийск)



Торговая галерея «Чехов-Хаус» расположена в строящемся элитном доме бизнес-класса. Здание отличается современной архитектурой с большими площадями остекления в лучших традициях классики. Место расположения в самом центре города делает его уникальным для размещения статусных объектов для оздоровления и развлечения, удобных эксклюзивных магазинов. Год ввода в эксплуатацию: 4-й квартал 2014. Планируемая дата открытия: 4 квартал 2017 г.

Площадь земельного участка: 7 647 кв.м
Общая площадь здания: 15 497,85 кв.м
Площадь квартир: 8 526,4 кв.м
Площадь коммерческих помещений: 2 399,4 кв.м
Количество квартир: 114

Торговая галерея «Чехов-Хаус»

Жилый комплекс: «Александр» (г. Сургут)
Жилый район: «Византия» (г. Сургут)
Жилый комплекс: «Привет» (г. Нижневартовск)
Жилый дом: «Сибирский» (г. Нижневартовск)
Чехов-Хаус: «Литературный квартал» (г. Ханты-Мансийск)
ЖК: «Александр» (г. Сургут)
Жилый комплекс: «Амалок» (г. Югорск)
Дом на Шевченко: «Литературный квартал» (г. Ханты-Мансийск)
Жилый комплекс: «Шаманский» (г. Урай)

© 2014 «ССТ»

Помощь от дала продаж
После продажи

Информация, опубликованная на сайте, не является публичной офертой и может быть изменена по усмотрению компании.

Разработчик: «Артис»

<http://sssth.ru/article/commercial>

СЕВЕРНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ
+7 (3467) 91-41-91
Помощь в подборе помещений
Посмотреть проекты

Отправить заявку на приобретение недвижимости

Ханты-Мансийск
Информация

КВАРТИРЫ КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПАРКИНГ

Главная — Коммерческая недвижимость

Коммерческая недвижимость от «ССТ»

Компания «Северные Строительные Технологии» осуществляет продажу коммерческой недвижимости с целью реализации нового для УМАО подхода к застройке города. Мы не просто производим квадратные метры, мы создаем комфортную среду обитания.

Помещения на первых-вторых этажах строящихся жилых комплексов являются важнейшим элементом инфраструктуры и спроектированы под коммерческое использование. Вы можете купить в них площадь под офис, магазин или любой другой вид коммерческой недвижимости.

Отличительной особенностью таких помещений являются максимально открытые и функциональные планировки, высокие потолки, панорамное остекление или большие витражные окна, наличие отдельного входа и парковки, предусмотренная перед офисным помещением или магазином.

В продаже коммерческие площади в Сургуте, Ханты-Мансийске и Нижневартовске.

По вопросам покупки или аренды помещений обращайтесь в отдел по продажам коммерческой недвижимости по телефону:

г. Ханты-Мансийск — (3467) 32-66-88
г. Сургут — (3462) 45-31-96
г. Нижневартовск (3463) 20-04-20

© 2014 «ССТ»
Разработано в Адапту

В результате проведенного интервьюирования с менеджерами компании «Северные Строительные Технологии», выявлены следующие предложения по продаже коммерческих помещений на данном объекте недвижимости:

1. помещение, назначение: нежилое, общей площадью 47,0 кв.м., расположенное на 1 этаже — цена 115 000 руб./кв.м.;
2. помещение, назначение: нежилое, общей площадью 80,0 кв.м., расположенное на 1 этаже — цена 115 000 руб./кв.м.;
3. помещение, назначение: нежилое, общей площадью 94,0 кв.м., расположенное на 1 этаже — цена 115 000 руб./кв.м.;
4. помещение, назначение: нежилое, общей площадью 95,0 кв.м., расположенное на 1 этаже — цена 115 000 руб./кв.м.;
5. помещение, назначение: нежилое, общей площадью 150,0 кв.м., расположенное на 1 этаже — цена 115 000 руб./кв.м.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ
ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Кому Обществу с ограниченной ответственностью
«Чехов ХХС»
(единственный акционер)
(Фамилия, имя, отчество для граждан)
полное наименование без сокращений – для юридических лиц)
628000 г. Ханты-Мансийск, ул. Энергетиков, д.1
его почтовый индекс и адрес.

РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство

№ п/п 3000 - 112

Департамент градостроительства и архитектуры
(полное наименование федерального органа исполнительной власти)
Администрация г. Ханты-Мансийск
(полное наименование субъекта Российской Федерации, для органов местного самоуправления, осуществляющих выданию разрешений на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства

(наименование объекта)

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

(полное наименование объекта капитального строительства и местоположения, с указанием документарной привязки)

Этажность - II

Площадь застройки - 2016,5 кв.м.

Строительный объем здания - 51145,1 куб.м.

Общая площадь здания - 15497,85 кв.м.

Общая площадь квартир - 8520,4 кв.м.

Количество квартир - 114 шт.

Количество машиномест: в паркинге - 44
в подземном гаражном состоянии - 70

Общая площадь встроеного помещения - 2190,4 кв.м.

Количество встроеного помещения - 20 чел.

Краткое проектное задание, описание этих строительства, реконструкции, если предусмотрено выдаться на эти строительства, реконструкции)

расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Октябрьского - ул. Шевченко - ул. Манасского (строительный адрес)

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием населенной территории, муниципального района и т.д. (полный адрес))

субъекта Российской Федерации, муниципального района и т.д. (полный адрес)

Срок действия настоящего разрешения - до 06 декабря 2015 г.

И.о. Директора Департамента градостроительства и архитектуры
Г.А. Коновалова

(подпись)
(инициалы, фамилия)

Составитель: уполномоченный сотрудник органа, осуществляющего выдачу разрешений на строительство
в 06 декабря 2013 г.

Дефетив: настоящего разрешения проделано до

Составитель: уполномоченный сотрудник органа, осуществляющего выдачу разрешений на строительство
в 06 декабря 2013 г. М.П.

Раздел «Краткие проектные характеристики» дополнить:

Площадь земельного участка - 7647 м².

И.о. директора Департамента градостроительства и архитектуры

Г.А. Коновалова

(подпись)



2013 года

ПРОЕКТИВНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

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

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

Фактический адрес: 6528007, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Зингетиков, д. 1.

Режим работы устройства:
позволяет работать с 8,30 до 17,30
в будни с 9,00 до 16,15
в выходные, субботу, воскресенье
и праздники (3467) 32 66 05 факс (3467) 32 66 65

2. Сведения о государственной регистрации застройщика.

Государственная регистрация (ОГРН) №1138601000493 от «20» февраля 2013 года
Свидетельство: серия 86 №002289150

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

3. Сведения об учредителях застройщика.

Учредители застройщика:
ООО «Сити.Лайф» (гашамер-домы в установленном количестве - 100%)

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

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

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

Финансовый результат за III квартал 2013 года – убыток 67 тыс. руб.
Дебиторская задолженность – 861 тыс. руб.
Кредиторская задолженность – 62 859 тыс. руб.

1999

Раздел 2. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКОМ ЗАКАЗЧИКЕ

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

Наименование технического заказчика
Общество с ограниченной ответственностью «Севенные Строительные Технологии»
(сокращенное ООО «ССТ»),

2013

Местонахождение технического документа:

Юридический адрес:
28007, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, пер.
Дзержинских, д. 1.

Фактический адрес:
6528007, Хапты-Мансыйский автономный округ-Югра, г. Хапты-Мансыйск, пер. Советский, д. 1.

Режим работы:
позволяющих-четыре: с 8.30 до 17.30
пятница с 9.00 до 16.15
выходные: суббота, воскресенье
телефон (3467) 32 66 05 факс (3467) 32 66 65

2. Сведения о государственной регистрации технического изделия.

Государственная регистрация (ОГРН) №11086401002069 от 30.09.2010 года.

Смартфон: +7 (911) 8387288

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

3. Сведения об учредителях технического заказчика.

Учредителем ООО «ССТ» является Ханты-Мансийский Ненецкий автономный округ (100%).

4. Сведения о виде лицензируемой деятельности технического заказчика.

Следствием о допуске к определённому виду или видам работ, которые означают выполнение их, предусмотрена безопасность объектов жилищного строительства №0257/01-2011-0601042120-С-223. Начало действия с «29» января 2013 г.

Выдано на основании Решения совета СРО НП «СПП», протокол №168 от «29» января 2013 г. Саморегулируемой организацией Некоммерческим партнерством «Стратегическое региональное партнерство», регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций: СРО-С-223-1-4052010.

Раздел 3. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

2

Цель проекта строительства:

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

Срок реализации проекта строительства:

Начало строительства – IV квартал 2013 года.
Окончание строительства – III квартал 2015 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи объекта в эксплуатацию.

Разрешение на строительство:

Разрешение на строительство №086312000-112 от «06» декабря 2013 года выдано Департаментом градостроительства и архитектуры Администрации г. Ханты-Мансийска на строительство объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Чехова в г. Ханты-Мансийске». Срок действия разрешения – до «06» декабря 2015 г.

Результат экспертизы проектной документации:

Проектная документация объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Чехова в г. Ханты-Мансийске» соответствует техническим регламентам и результатам инженерных изысканий. Положительное заключение государственной экспертизы №666-1-2-10444-13 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 № 83-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. и 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 Ханты-Мансийска.
2. Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома №1 от «01» июля 2013 г.
Площадь земельного участка – 669 м²
Кадастровый номер земельного участка – 86-12-0101071-4
Информация о 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

3

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 редкой посадкой деревьев и кустарника;
- устройство тротуаров из плитки, устройство скамеек и урн.

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

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

Технические характеристики объекта строительства.

Жилой дом

Конструктивная система секций жилого дома – смешанная, каркасно-стенная. Состоит из фундамента, опирающегося на него вертикальных несущих элементов (колонн и стен), объединенных в одну пространственную систему горизонтальными элементами. Стены здания – монолитные железобетонные с утеплением минеритой спаруж. Плиты перекрытия – плоские монолитные железобетонные. Внутренние стены предусматриваются монолитные железобетонные, из блоков газобетонных и полистирола кирпич.

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

Кровля – плоская из рулонных гидроизоляционных материалов и конструктив герметиз.

Подвально-базисная стена

Отдельно стоящая, односторонняя, подвально-базисная стена из кирпича типа и экзпунтирующей кровлей рассчитана на 70 мм/сут.

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

4

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

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

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

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

Собственникам помещений в многоквартирном доме 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 обслуживаемое 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 предлагаемом 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.

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

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи объекта в эксплуатацию.

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

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

Рыночные риски, связанные с ухудшением общей экономической ситуации (удорожание стоимости сырья, деvaluация национальной валюты, повышение биржевой процентной ставки, производственные и прочие риски), а также в случае возникновения финансовых и прочих рисков при проведении строительных работ, связанных с объектом строительства непреодолимой силой, в том числе: стихийных бедствий, военных действий любого характера, блокады, решений Правительства, 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).

Проектировщики:

1. Общество с ограниченной ответственностью «НС-Проект», г.Сургут. Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №60164-01-2012-8602195759-П-120, выдано «16» ноября 2012 г.

2. Общество с ограниченной ответственностью «Госсервис», г.Ханты-Мансийск. Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №2357, 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.sshon.ru

Представитель ООО «Чехов Хуус»
(Нотариально заверенность от «29» мая 2013 г.)

А.М. Носов
«09» декабря 2013 года

**ИЗМЕНЕНИЯ от «04» марта 2015 г.
к ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ от «09» декабря 2013 г.**

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

Внести изменения в следующий пункт:

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 2 «Сведения о правах застройщика на земельный участок, о собственности земельного участка, о кадастровом номере и площади земельного участка, об элементах благоустройства»;

Право застройщика на земельные участки:

1. Договор аренды земельного участка № 87-А3 от «22» апреля 2010 г.
Дополнительное соглашение к договору аренды от «19» июля 2012 г.
Договор 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.
Дополнительное соглашение от «31» декабря 2014 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 2017 г.
Информация о собственности земельного участка, земельный участок находится в государственной собственности, от имени собственника Договор аренды заключен департаментом муниципальной собственности Администрации города Ханты-Мансийска.
2. Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома №1 от «01» июля 2013 г.
Площадь земельного участка – 669 м²
Кадастровый номер земельного участка – 86:12:0101071:4
Информация о собственности земельного участка: земельный участок находится в собственности ООО «Чехов Хаус».
3. Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома №2 от «01» июля 2013 г.
Площадь земельного участка – 681 м²
Кадастровый номер земельного участка – 86:12:0101071:0002
Информация о собственности земельного участка: земельный участок находится в собственности ООО «Чехов Хаус».

Место опубликования изменений к проектной декларации:
сайт в сети Интернет: www.sshim.ru

ООО «Чехов Хаус»
Технический директор УК ООО «ССТ»
Нотариальная доверенность №14/15 от 02.02.2015 г.


Д.А. Шахматов
«04» марта 2015 года

**ИЗМЕНЕНИЯ от «19» февраля 2014 г.
к ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ от «09» декабря 2013 г.**

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

Внести изменения в следующий пункт:

- раздел 2 «ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКОМ ЗАКАЗНИКЕ», пункт 1 «Форменное наименование, местонахождение, режим работы технического заказчика»;

Наименование технического заказчика:

Общество с ограниченной ответственностью «Северные Строительные Технологии» (сокращенное ООО «ССТ»)
Договор №51-УС/13 оказания услуг администрирования от 01.03.2013 г.

Место опубликования изменений к проектной декларации:
Сайт в сети Интернет: www.sshim.ru

ООО «Чехов Хаус»
Заместитель
технического директора ООО «ССТ»
(Доверенность №06/13 от 20.12.13 г.)


Рогов Ю.П.
«19» февраля 2014 года

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

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

Внести изменения в следующие пункты:

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

Срок реализации проекта строительства:

Начало строительства – III квартал 2015 года.

Окончание строительства – III квартал 2017 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи объекта в эксплуатацию.

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

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

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи объекта в эксплуатацию.

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

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

Планируемая стоимость строительства ориентировочно составляет 427 млн. рублей.

Место опубликования изменений к проектной декларации:

Сайт в сети Интернет: www.ssbm.ru

ООО «Чехов Хаус»

Технический директор ООО «ССТ»

Доверенность №14/15 от 02.02.15 г.


А.А. Шахметов

«07» августа 2015 года
№0708-Ханты

**ИЗМЕНЕНИЯ от «06» августа 2015 г.
К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ от «09» декабря 2013 г.**

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

Внести изменения в следующие пункты:

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

Срок реализации проекта строительства:

Начало строительства – III квартал 2015 года.

Окончание строительства – III квартал 2017 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи объекта в эксплуатацию.

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

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

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи объекта в эксплуатацию.

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

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

Планируемая стоимость строительства ориентировочно составляет 340 млн. рублей.

Место опубликования изменений к проектной декларации:

Сайт в сети Интернет: www.ssbm.ru

ООО «Чехов Хаус»

Технический директор ООО «ССТ»

Доверенность №14/15 от 02.02.15 г.


А.А. Шахметов

«06» августа 2015 года
№0608-Ханты

**ИЗМЕНЕНИЯ от «10» мая 2016 года
К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ от «09» декабря 2013 года
«Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями
по ул. Чехова в г. Ханты-Мансийске»**

Внести изменения в следующий пункт:

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 1 «Сведения о цели проекта строительства, об этапах строительства, о сроке реализации проекта строительства, о результате экспертизы проектной документации»;

Результат экспертизы проектной документации:
Проектная документация объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Чехова в г. Ханты-Мансийске» отвечает предъявленным требованиям, результатам инженерных изысканий. Положительное заключение государственной экспертизы №35-2-1-2-0037-16 от «22» апреля 2016 года.

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 2 «Сведения о разрешении на строительство»;

Разрешение на строительство № гп 86312000-112 с изменениями от «04» мая 2016 года, выдано Департаментом градостроительства и архитектуры Администрации г. Ханты-Мансийска. Действие настоящего разрешения продлено – до «12» декабря 2017 года.

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 4 «Сведения о местоположении строящегося многоквартирного жилого дома и об его описании»;

Наименование показателей	Ед. изм.	Величина
Этажность	Эт.	8
Высота этажа Первого этажа 2-8 этажей	м	4,2 3,0
Количество квартир	кв.	168
Общая площадь квартир (с лоджиями)	м ²	7 894,04
Общая площадь квартир (без лоджий)	м ²	7 371,00
Жилая площадь квартир	м ²	3 025,05
Площадь террас	м ²	138,94
Общая площадь встроенно- пристроенных помещений общественного назначения	м ²	1 493,86
Площадь мостовых	м ²	2 074,90
Строительный объем	м ³	3 8460,57

**ИЗМЕНЕНИЯ от «19» ноября 2015 года
К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ от «09» декабря 2013 года
«Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями
по ул. Чехова в г. Ханты-Мансийске»**

Внести изменения в следующий пункт:

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

Срок реализации проекта строительства:

Начало строительства – IV квартал 2013 года.
Окончание строительства – IV квартал 2017 года.
Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи объекта в эксплуатацию.

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 2 «Сведения о разрешении на строительство»;

Разрешение на строительство № гп 86312000-112 от «06» декабря 2013 года, с изменениями от «20» октября 2015 года, выдано Департаментом градостроительства и архитектуры Администрации г. Ханты-Мансийска. Действие настоящего разрешения продлено – до «12» декабря 2017 года.

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 8 «Сведения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома»;

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства - IV квартал 2017 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи объекта в эксплуатацию. Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию – Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска.

Место опубликования изменений к проектной декларации:
Сайт в сети Интернет: www.ssfm.ru

ООО «Чехов Хаус»
Заместитель технического директора УК ООО «ССТ»
Должность: № 13/15 от 02.02.2015 г.

Д.А. Королев
«19» ноября 2015 года



Место опубликования изменений к проектной декларации:
Сайт в сети Интернет: www.sshim.ru

ООО «Чехов Хаус»
Представитель по доверенности
№ 04/16 от 01.02.2016 г.
Д.А. Королев
«10» мая 2016 года

Проектными, подготовленными и завершено печатью
ООО «Чехов Хаус»
Представитель по доверенности
№ 04/16 от 01.02.2016 г.
Д.А. Королев

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

Планируемая стоимость строительства жилого дома ориентировочно составляет 420 443 тыс. руб.

Финансирование строительства будет осуществляться за счет следующих источников:

- собственные средства в размере 84 088 тыс. рублей
- средства участников долевого строительства 80 175 тыс. рублей
- кредит ПАО «Сбербанк России» в сумме 247 180 тыс. рублей

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 12 «Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного жилого дома»:

Договор об открытии не возобновляемой кредитной линии №00760 от 21.07.2016 на сумму 247 180 тыс. рублей, заключен с ПАО «Сбербанк России».

Место опубликования изменений к проектной декларации:

Сайт в сети Интернет: www.ssbm.ru

ООО «Чехов Хаус»
Представитель по доверенности
№ 04/16 от 01.02.2016 г.
Д.А. Коралев
«27» июля 2016 года

ИЗМЕНЕНИЯ от «27» июля 2016 года К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ от «09» декабря 2013 года

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

Внести изменения в следующий пункт:

- раздел 1 «ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ», пункт 6 «Сведения о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации»:

Финансовый результат за II квартал 2016 года – прибыль 17 тыс. руб.
Дебиторская задолженность – 23 530 тыс. руб.
Кредиторская задолженность – 130 914 тыс. руб.

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 3 «Сведения о правах застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка, о кадастровом номере и площади земельного участка, об элементах благоустройства»:

Право застройщика на земельный участок – аренда:

1. Договор аренды земельного участка № 87-А/3 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 «10» мая 2013 г.

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

Дополнительное соглашение от «31» декабря 2014 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 2017 г.

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

Право застройщика на земельные участки – собственности:

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

Площадь земельного участка – 689 м²

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

Информация о собственнике земельного участка, земельный участок находится в залоге у ПАО «Сбербанк России» согласно договору ипотеки №00760/1 от 21.07.2016.

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

Площадь земельного участка – 681 м²

Кадастровый номер земельного участка – 86:12:0101071:2

Информация о собственнике земельного участка, земельный участок находится в залоге у ПАО «Сбербанк России» согласно договору ипотеки №00760/1 от 21.07.2016.

Общая площадь квартир (с лоджиями)	м²	7 969,57
Общая площадь квартир (без лоджий)	м²	7 486,08
Жилая площадь квартир	м²	3 093,02
Общая площадь встроенно-пристроенных помещений общественного назначения	м²	1 493,86
Площадь террас	м²	138,94

Место опубликования изменений к проектной декларации:
Сайт в сети Интернет: www.sshim.ru

ООО «Чехов Хаус»
Представитель по доверенности
№ 15/16 от 25.07.2016 г.

Д.И. Федчишин
«09» сентября 2016 года

ИЗМЕНЕНИЯ от «09» сентября 2016 года
К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ от «09» декабря 2013 года
«Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями
по ул. Чехова в г. Ханты-Мансийске»

Внести изменения в следующий пункт:

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 2
«Сведения о разрешении на строительство»:

Разрешение на строительство №гп86312060-112 от 06.12.2013 года, с изменениями от 26.12.2013, 20.10.2015, 04.05.2016 г.г., выдано департаментом градостроительства и архитектуры администрации г. Ханты-Мансийска. Срок действия разрешения – до 12.12.2017 года.

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 4
«Сведения о местоположении строящегося многоквартирного дома, об его описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство»:

Наименование показателей	Ед.изм.	Величина
Этажность	эт.	8
Высота этажа Первого этажа	м	4,2
2-8 этажей		3,0
Площадь застройки	м²	2 074,90
Строительный объем	м³	38 460,57

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 5
«Сведения о количестве строящихся многоквартирного дома самостоятельных частей, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией»:

Наименование показателей	Ед.изм.	Величина
Количество квартир, в том числе:	кв.	154
1-комнатные	шт.	70
2-комнатные	шт.	63
3-комнатные	шт.	21

Договор № 1
участия в долевом строительстве многоквартирного дома
г. Химки-Минусинск
«23.12.2013» 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус», являющееся в дальнейшем «Застройщиком», в лице Генерального директора Максима Витальевича Виноградова, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом «СТРОЙПРОЕКТ», являющееся лицензированным на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от «07» сентября 2010 года № 21-000-1-00758, выданную Федеральным службой по финансовым рынкам России, в лице Генерального директора Сузана Дотирова Викторовича, действующего на основании Устава, являющееся в дальнейшем «Участником 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 встроенными помещениями, состоящий из 3 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, Томская область, Хитты-Минусинский район, округ-Юрга, г. Хитты-Минусинск, ул. Чехова-ул. Острожского-ул. Шевченко-ул. Маковского (строительный адрес);

- площадью 681 кв.м., с кадастровым номером 86:12:0101071:2, расположенный по адресу: Россия, Томская область, Хитты-Минусинский район, округ-Юрга, г. Хитты-Минусинск, ул. Острожского, д. 21;

- площадью 669 кв.м., с кадастровым номером 86:12:0101071:4, расположенный по адресу: Россия, Томская область, Хитты-Минусинский район, округ-Юрга, г. Хитты-Минусинск, ул. Острожского, д. 23.

Объект долевого строительства – сооружение, предназначенное для проживания граждан помещения, состоящее из жилых и вспомогательных помещений и имеющие отдельный турбулентный выход на лестничную площадку, подпадающее под действие Закона о государственном кадастре недвижимости на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома.

Перечень количественные и иные технические характеристики Объекта долевого строительства определяются в Приложениях №№ 1, 2 к Договору, а также в соответствии с утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией на Дом.

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика

2.1. Приведены 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 предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.2.1. У Застройщика и привлеченных им для выполнения работ по строительству Дома третьих лиц есть необходимые для выполнения таких работ 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-ЛЭЗИНГ» и Департаментом административной собственности Администрации города Хитты-Минусинск заключен договор аренды на земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Хитты-Минусинский район, округ-Юрга, г. Хитты-Минусинск, ул. Чехова-ул. Острожского-ул. Шевченко-ул. Маковского, категория земель: земли населенных пунктов, разрешение использования: 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 Хитты-Минусинскому району, г. Хитты-Минусинск, ул. Острожского, д. 21, категория земель: земли населенных пунктов, разрешение использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, кадастровый номер 86:12:0101071:2, площадью 681 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 Хитты-Минусинскому району, г. Хитты-Минусинск, ул. Острожского, д. 21, категория земель: земли населенных пунктов, разрешение использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, кадастровый номер 86:12:0101071:4, площадью 669 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 Хитты-Минусинскому району, г. Хитты-Минусинск, ул. Острожского, д. 21, категория земель: земли населенных пунктов, разрешение использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, кадастровый номер 86:12:0101071:2, площадью 681 кв.м., срок аренды участка до 28.11.2015 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 Хитты-Минусинскому району, г. Хитты-Минусинск, ул. Острожского, д. 21, категория земель: земли населенных пунктов, разрешение использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, кадастровый номер 86:12:0101071:2, площадью 681 кв.м., срок аренды участка до 28.11.2015 года.

Договор поручения земельного участка № 1/22-11-2012 от 22 ноября 2012 года по Договору аренды земельного участка № 87-А3 от 22.04.2010 года между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ОРЕОЛ» ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом «СТРОЙПРОЕКТ» и Обществом с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус» зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хитты-Минусинскому району, г. Хитты-Минусинск, ул. Острожского, д. 21, категория земель: земли населенных пунктов, разрешение использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, кадастровый номер 86:12:0101071:2, площадью 681 кв.м., срок аренды участка до 28.11.2015 года.

Договор поручения земельного участка от 16 мая 2013 года по Договору аренды земельного участка № 87-А3 от 22.04.2010 года между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ОРЕОЛ» ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом «СТРОЙПРОЕКТ» и Обществом с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус» зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хитты-Минусинскому району, г. Хитты-Минусинск, ул. Острожского, д. 21, категория земель: земли населенных пунктов, разрешение использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, кадастровый номер 86:12:0101071:2, площадью 681 кв.м., срок аренды участка до 28.11.2015 года.

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

- Обществом с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус» зарегистрировано право собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хитты-Минусинскому району, г. Хитты-Минусинск, ул. Острожского, д. 21, категория земель: земли населенных пунктов, разрешение использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, кадастровый номер 86:12:0101071:2, площадью 681 кв.м., срок аренды участка до 28.11.2015 года.

- Обществом с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус» зарегистрировано право собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хитты-Минусинскому району, г. Хитты-Минусинск, ул. Острожского, д. 21, категория земель: земли населенных пунктов, разрешение использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, кадастровый номер 86:12:0101071:4, площадью 669 кв.м., срок аренды участка до 28.11.2015 года.

4) заключение негосударственной экспертизы от 19.11.2013 г. №66-1-2-4044-13, 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.sathm.ru.

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

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

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. направлять 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 предоставить их заверу в порядке, предусмотренном п. 5.2. Договора, и при условии отсутствия задолженности принять Объект долевого строительства, о чем подписать акт приема-передачи при отсутствии претензий к ее качеству;

3.3.3. предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханти-Мансийскому автономному округу-Югре все требуемые от Участника долевого строительства и необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства документы и обеспечить явку лично, либо своего представителя, уполномоченного в установленном законодательством Российской Федерации порядке, в регистрирующий орган для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;

3.4. Участник долевого строительства вправе:

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

3.4.2. в случае отказа от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства при неуплате 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;

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

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

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

4. Цена Договора

4.1. Стоимость Объекта долевого строительства общей площадью 1 367,95 кв.м по настоящему Договору составляет 84 970 842,00 (Восемьдесят четыре миллиона девятьсот семьдесят тысяч восемьсот сорок два) рубля 00 копеек. Независимо от 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 досрочной сдачи Дома в эксплуатацию.

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

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

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

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон

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

3.2. Застройщик обязан:

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

3.2.2. сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Объекту 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 сообщать 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, осуществлять справку расчетов с Участником долевого строительства по Договору и выдавать 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 отдален (степени готовности Объекта долевого строительства), которая согласована Сторонами в Приложении № 1 к Договору, и в сроки, установленные согласно п. 2.2.5. Договора, по акту приема-передачи Объекта долевого строительства, при условии получения от Участника долевого строительства денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства по Договору в полном объеме, им предусмотренном до момента осуществления такой передачи;

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

3.2.8. использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению – на строительство Дома;

3.2.9. не позднее одного месяца со дня подписания акта приема-передачи совершить все действия, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

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

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

6.3. Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки Объекта долевого строительства, которые не могли быть выявлены при визуальном осмотре Объекта долевого строительства, при осуществлении их приема 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. Дополнительные соглашения

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хanty-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 регистрацией при собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор может быть прекращен (реституирован) 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, предусмотренных в 3.2.7 и 3.4.2 Договора;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

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

В случае если Участник долевого строительства в течение указанного срока не обратится к Застройщику за получением денежных средств и процентов на них Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан перечислить указанные денежные средства и проценты на них в депозит погасится по месту нахождения 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 графика 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 уведомления о необходимости внесения платежей на заданности 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 возместить 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 и судебном порядке в случаях:

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

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

4.3. В целях определения стоимости Объекта долевого строительства подает общей площади пролонгации 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 сборов, подлежащих уплате Застройщиком в связи со строительством Дома.

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

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

5. Порядок расчетов

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

5.2. Окончательный расчет по Договору производится Участником долевого строительства исходя из окончательной стоимости Объекта долевого строительства, определенной в соответствии с п. 4.2. Договора, в течение срока, установленного в п. 3.4.2. Договора. При этом в случае если окончательная стоимость Объекта долевого строительства:

- превышает ориентировочную стоимость Объекта долевого строительства – Застройщик обязан возместить участнику сумму, а также разницу между ориентировочной и окончательной стоимостью Объекта долевого строительства в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения кадастрового паспорта на каждый Объект долевого строительства и соответствующего письменного требования об этом Участника 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 проанализировать все платежи, указанные в настоящем разделе, досрочно и одновременно.

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

5.5. Двею исполнению 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 Приложений к нему.

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

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав переданного 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 разногласия 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 невозможности согласия по спорам/спору/спорам посредством 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), а именно: наводнения, землетрясения, пожара и других стихийных бедствий, а также, в случае наступления обстоятельств, делающих невозможным исполнение настоящего Договора полностью или частично (которые Стороны признают юридическими форс-мажором), а именно: действия (бездействие) органов государственной власти и местного самоуправления, забастовки, войны и т.п., исполнение обязательств по настоящему Договору отменяется на время действия таких обстоятельств с момента наступления форс-мажорных обстоятельств.

10.2. В случае, если Сторона, выполняющая обязательства которой прекращают 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 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 неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

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

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

11.5. Все уведомления, извещения и иные переписки между Сторонами по Договору, приносятся письменно путем направления по почте заказным письмом с описью вложений.

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 «ОРЕО.Ю»».

11.8. Договор считается незаключенным в случае невки Сторон или их уполномоченных представителей в орган Росреестра 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 «ОРЕО.Ю»».

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

11.11. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа Росреестра. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11.12. Застройщик обязуется самостоятельно осуществлять действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Договора в органе Росреестра и поручает, установившему законодательством Российской Федерации, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Участник долевого строительства обязуется предоставлять Застройщику все документы, совершать иные действия, необходимые для регистрации Застройщиком настоящего Договора.

11.13. Указанные приложения являются неотъемлемой частью Договора:

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

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

12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Мохов Хаус»

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

ОГРН 1138601000491, ИНН 6601049051, КПП 6601049051, р/с 40702810067460084403 в Запси-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень, БИК 047102653, к/с 301018108000000000651.

Участник долевого строительства:

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

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

ИНН/КПП 7704750193/772501001, р/с 40701810392000152914 в ГТБ (ОАО) г. Москва,

к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Застройщик:

В. В. Мокискин

Участник долевого строительства

Д.В. Сукманов

Приложение № 2
к договору № 1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 03.06.2014 г.

Перечень Квартир, составляющих Объект долевого строительства по Договору

п/п	№ сек.	Этаж	№ квартиры	№ балкона	S общ. без учета балкона, м2	S общ. с учетом балкона, м2	Стоимость м2, руб.	Стоимость 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	84 970 842,00

1.0

10

Приложение № 1
к договору № 1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 03.06.2014 г.

Технические характеристики и перечень выполняемых работ по Объекту долевого строительства

Перечень мероприятий по отделке (благоустройству) Объекта долевого строительства

1. Инженерные сети:

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

Система водоснабжения – от существующих наружных сетей подводится с развязкой в санузел и помещение пищеподачи, включает подведение и установку входной арматуры и приборов учета расхода холодной и горячей воды.

Система электроснабжения – выполняется подвода электропроводки с установкой распределительного устройства и штыя 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, ванных комнатах устанавливается полотенцесушитель.

Система вентиляции – для ванных, санузлов и кухонных помещений предусматривается монтаж канальных систем естественной вентиляции.

Система телефонизации – разводка кабеля по этажам и квартирам.

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 шпатель перфорацией;

пол – цементно-песчаная стяжка;

окна – рамы из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом;

баalconные двери – из ПВХ профиля;

остекление балконов и лоджий – одинарное остекление;

установка входной металлической двери в квартиру.

Застройщик:

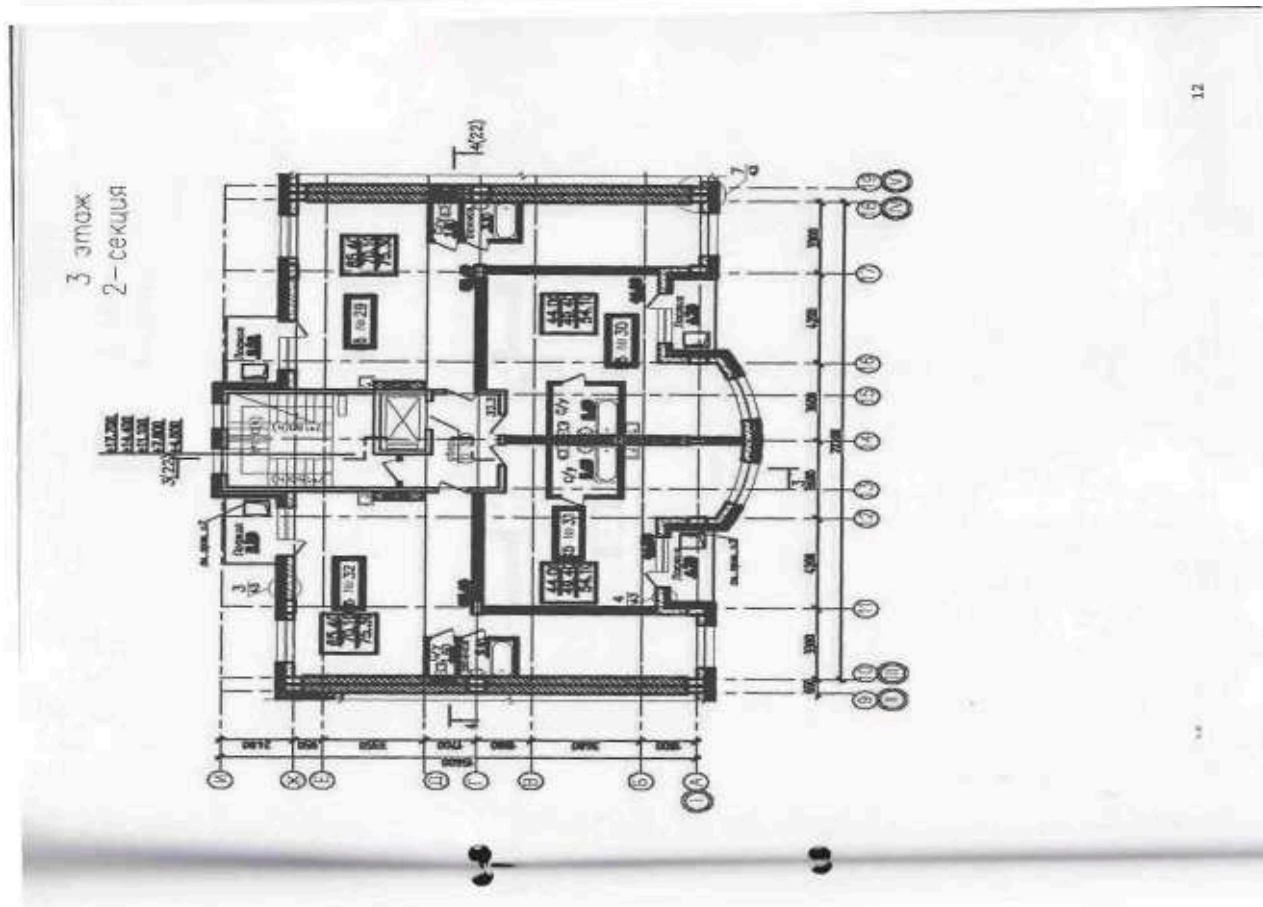
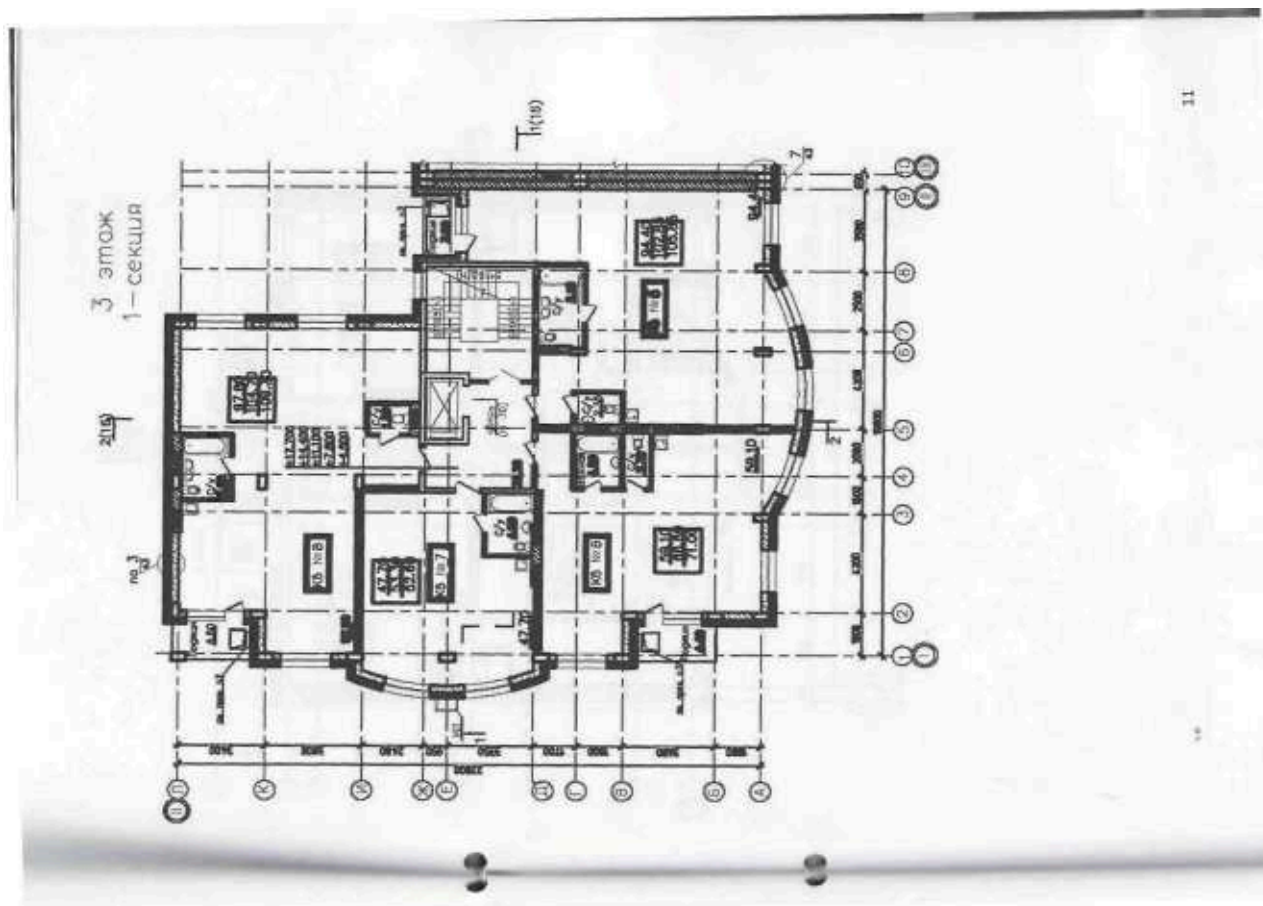
Д. В. Минский

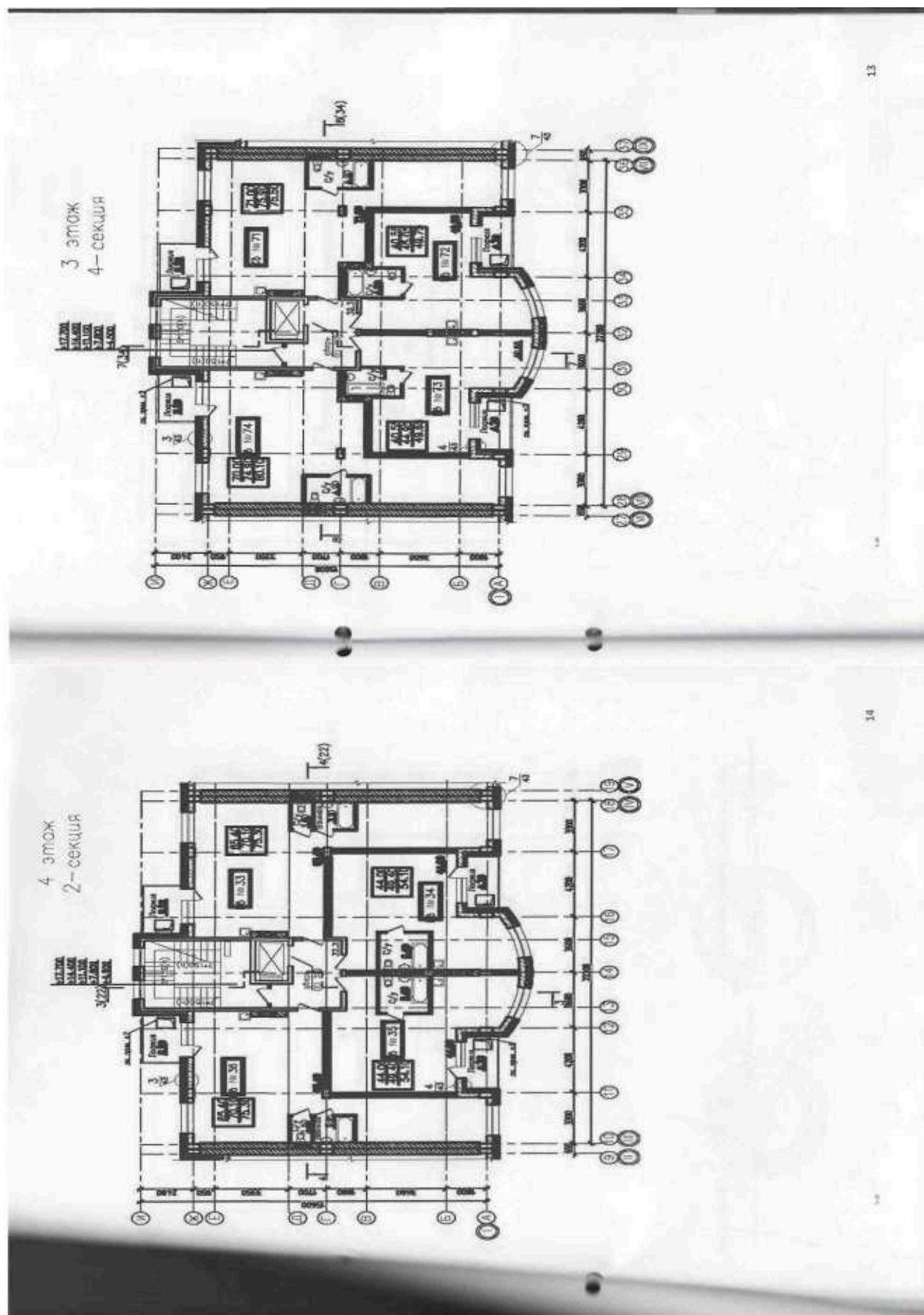
Участник долевого строительства:

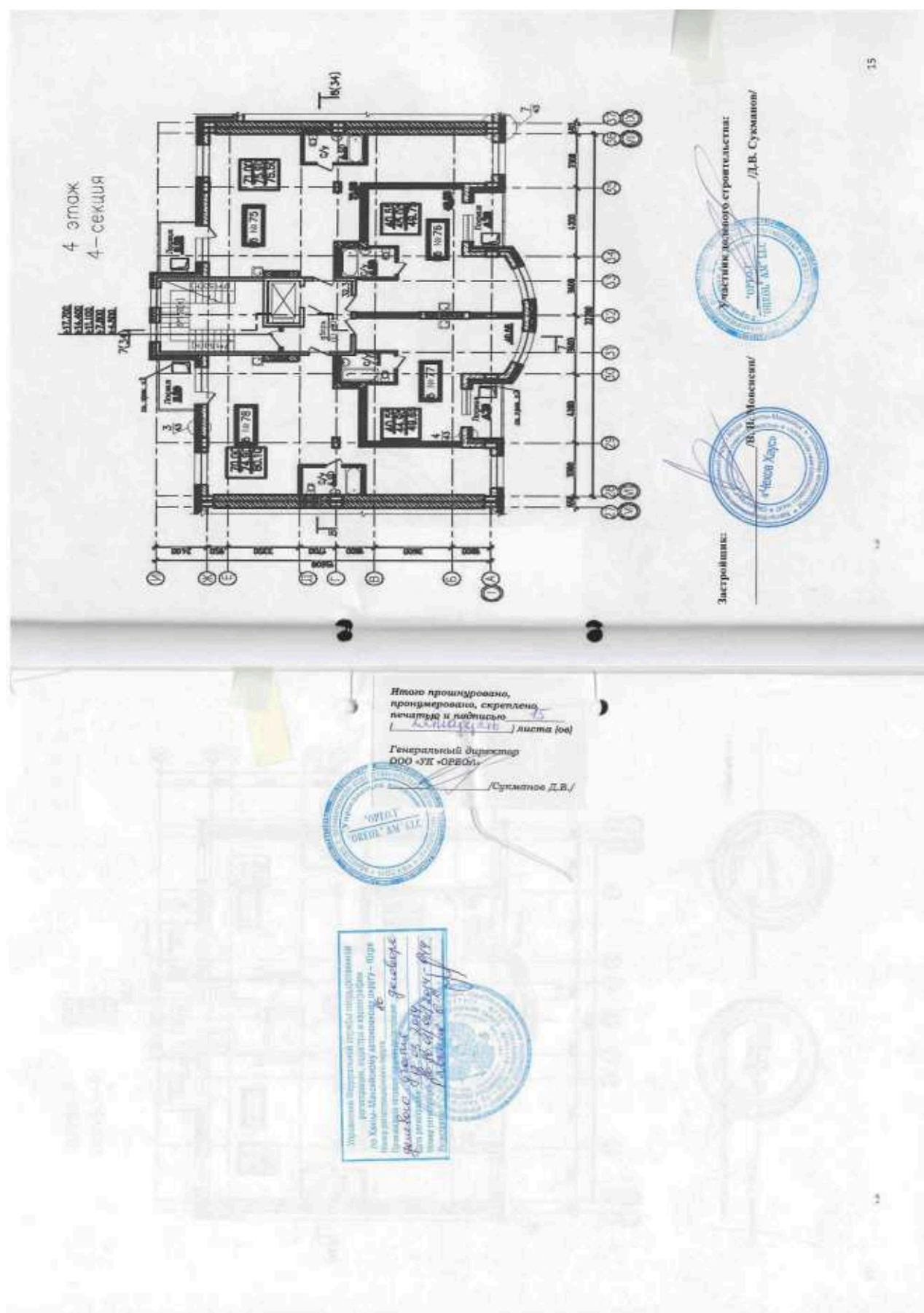
Д. В. Сукиманов

1.0

9







Специалист-эксперт
(должность сотрудника, принявшего документы)

Бошние Т. А.
(подпись, ФИО)
06.03.2014 г.
(дата выдачи расписки)
12.03.2014 г.
(дата окончания срока регистрации)

После проведения государственной регистрации документы выданы.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
(должность, ФИО, подпись сотрудника, выдавшего документы)
(ФИО, подпись лица, получившего документы)
(дата выдачи (получения) документов)

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

Для получения информации о стадии рассмотрения документов и сроках, оставшихся до ее завершения обращайтесь:
телефон, факс и почтовый адрес

1203

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

Расписка

в получении документов на государственную регистрацию

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

Объект(ы) недвижимости:

1. Вид объекта: земельный участок
Кад. номер: 86:12:01:01:07:14
Адрес: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Островского, 23

2. Вид объекта: Земельный участок для обслуживания жилого дома
Кад. номер: 86:12:01:01:07:12
Адрес: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, г.Ханты-Мансийск, ул.Островского, д.21

3. Вид объекта: Земельный участок
Кад. номер: 86:12:01:01:07:17
Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Чехова-Островского-Шенников-Мануйского

Заняты(и):

1. Кулагина Марина Сергеевна, действует от имени представляемого: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орбел"

2. Булатов Артур Дамирович, действует от имени представляемого: ООО "Чехов Хаус"

представлены следующие документы:

№ п/п	Наименование и реквизиты документов	Кол-во экземпляров	Кол-во листов		Отметка о выдаче документов заявителю
			полные	листья	
1	Заявление от 06.03.21	1	1	0	
2	Платёжное поручение	1	1	1	
3	Доверенность от 01.07.2014г. уполномоченной Манингина	1	1	1	
4	Договор от 11.07.2014г. между Манингина и ООО "Чехов Хаус"	1	1	1	
5	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01.01.2014 №1	3	0	3	
6	Выписка из реестра прав на недвижимые объекты от 27.02.2014 №50-1-14/13К-12/7068	1	0	1	
7	Протокол общего собрания участников ООО "УК Орбел" от 22.03.2010	1	1	1	
8	Уведомление о намерении совершить распоряжение имуществом от 28.02.2014	1	0	1	

о чем 06.03.2014 12:37
в книгу учета входящих документов
№ 01/01/2014 внесена запись № 44

Кулагина М.С.
(подпись, ФИО)
Булатов А.Д.
(подпись, ФИО)

**Дополнительное соглашение № 1
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1
от «03» марта 2014 г.**

г. Ханты-Мансийск

«12» июня 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Преловской Марии Викторовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» 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» сентября 2010 года № 21-000-1-00758, выданную Федеральной службой по финансовым рынкам России, в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение № 1 (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 п. 2.2.4. Договора в следующей редакции:

«2.2.4. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее 31 декабря 2017 года. Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи Дома в эксплуатацию.»

2. Изложить п. 2.2.5. Договора в следующей редакции:

«2.2.5. Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства не позднее 30 июня 2018 года.»

3. По соглашению Сторон и в связи с изменением условий Договора, указанных в п.п. 1, 2 Соглашения, Застройщик обязуется осуществить компенсационную выплату в пользу Участника долевого строительства в размере 2 300 000 (Два миллиона триста тысяч) рублей 00 копеек в срок не позднее 30 июня 2018 года.

4. Изложить п. 4.1. Договора в следующей редакции:

«4.1. Стоимость Объекта долевого строительства общей площадью 1 367,96 кв.м по настоящему Договору составляет 84 977 675 (Восемьдесят четыре миллиона девятьсот семьдесят семь тысяч шестьсот семьдесят пять) рублей 20 копеек. Непосредственно стоимость жилых помещений (квартир), составляющих Объект долевого строительства по Договору, указана в Приложении № 2 к Договору.»

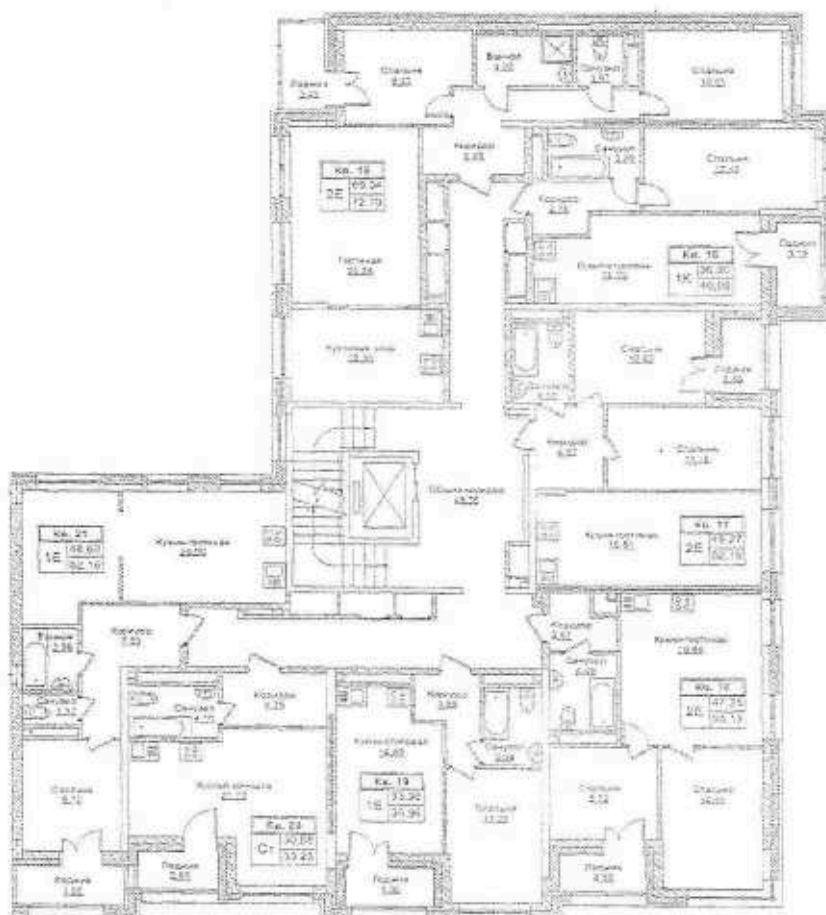
5. Изложить Приложение № 2 Договора в следующей редакции:

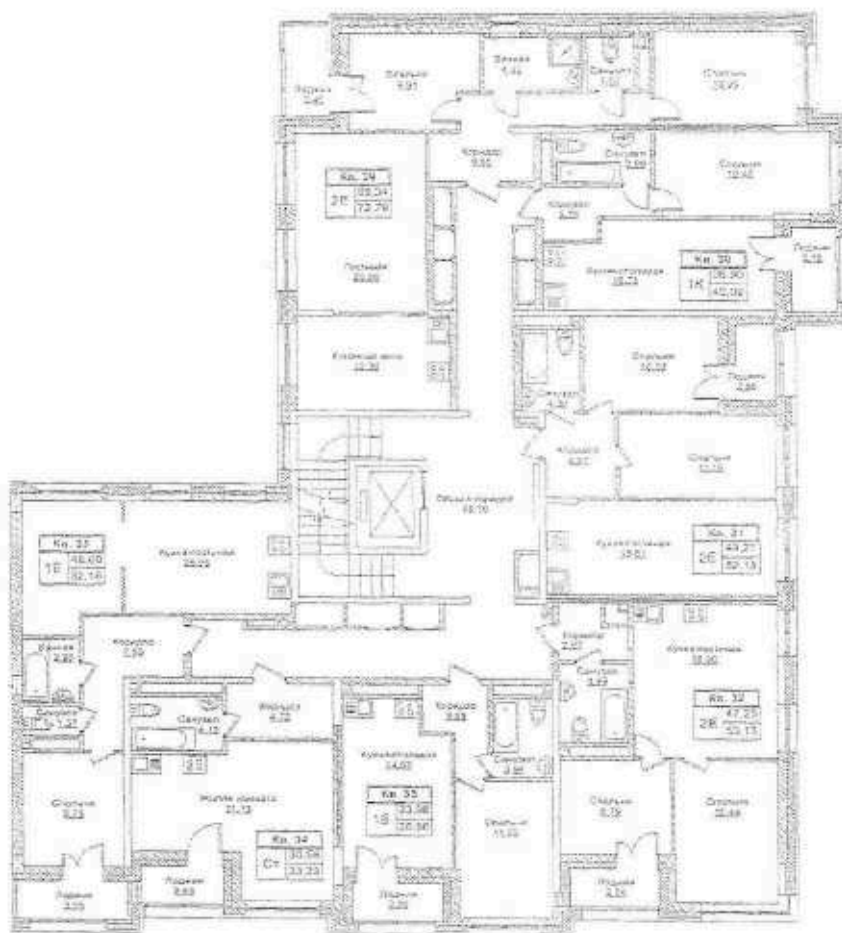
«Приложение № 2
к договору № 1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «03» марта 2014 г.

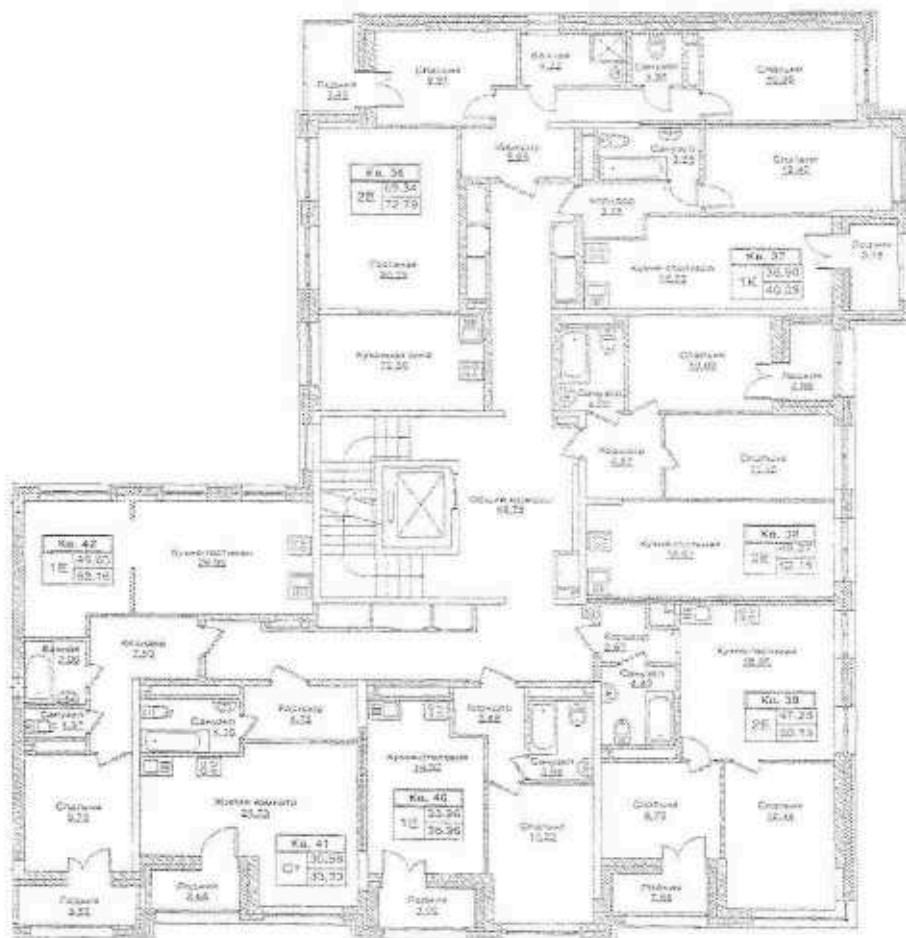
Перечень квартир, составляющих Объект долевого строительства по Договору

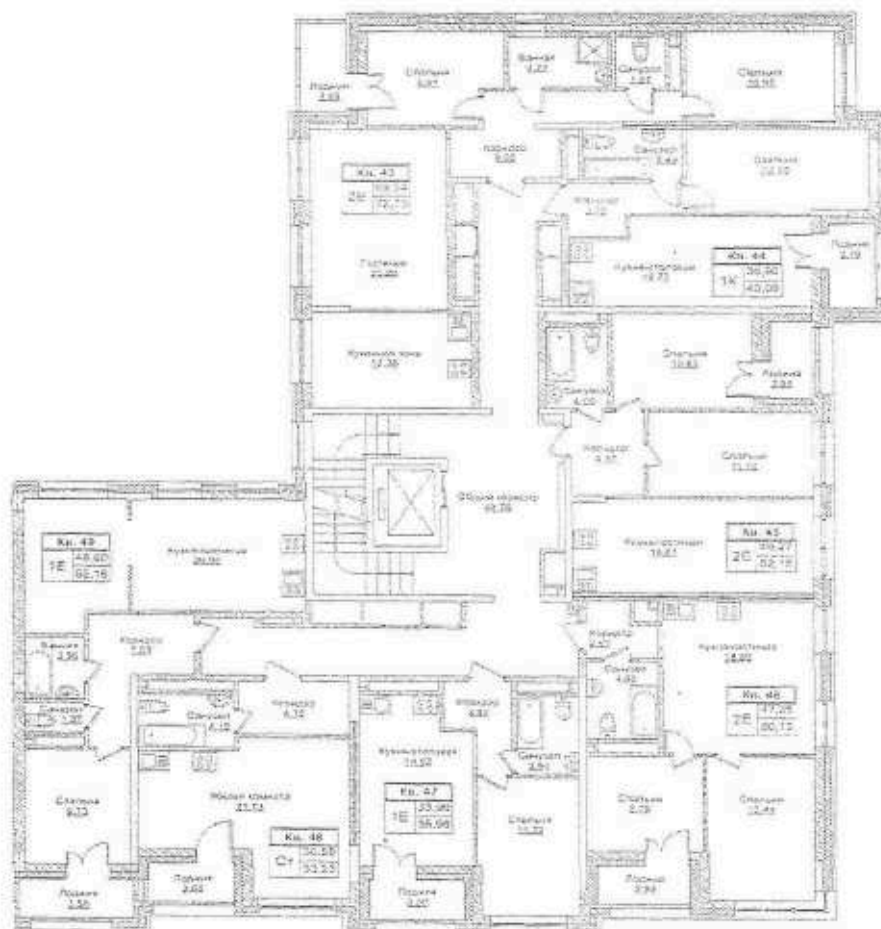
№ п/п	№ квартиры	Секция	Этаж	Код-инв. номер	Площадь, балконов, лоджий, м2 (100%)	Общая площадь без учета балконов, лоджий	Общая площадь с учетом балконов, лоджий, м2 (100%)	Стоимость, м2, руб	Стоимость, квартиры, руб
1	19	1	4	СТ-1	3,60	33,96	36,96	62 120	2 295 955,20
2	20	1	4	СТ	2,65	30,58	33,23	62 120	2 064 247,60
3	32	1	6	СТ-2	2,88	47,23	50,13	62 120	3 114 075,60
4	39	1	7	СТ-2	2,88	47,25	50,13	62 120	3 114 075,60
5	47	1	8	СТ-1	3,00	33,96	36,96	62 120	2 295 955,20
6	48	1	8	СТ	2,65	30,58	33,23	62 120	2 064 247,60
7	53	2	2	СТ-1	3,00	34,40	37,40	62 120	2 328 878,80
8	54	2	2	СТ-2	3,00	53,88	56,88	62 120	3 531 385,60

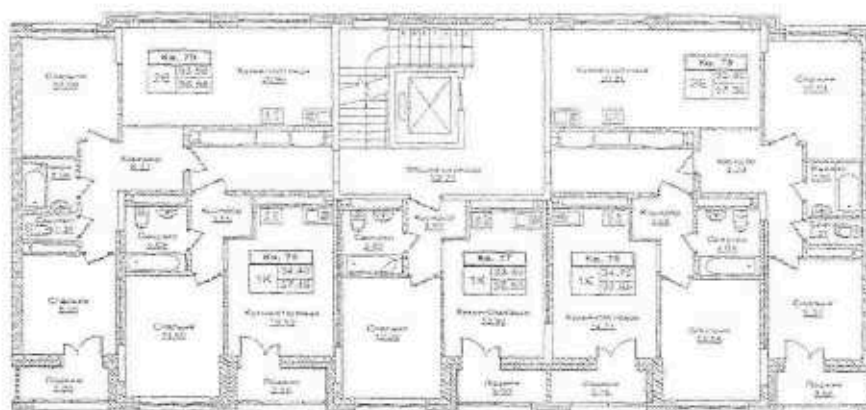
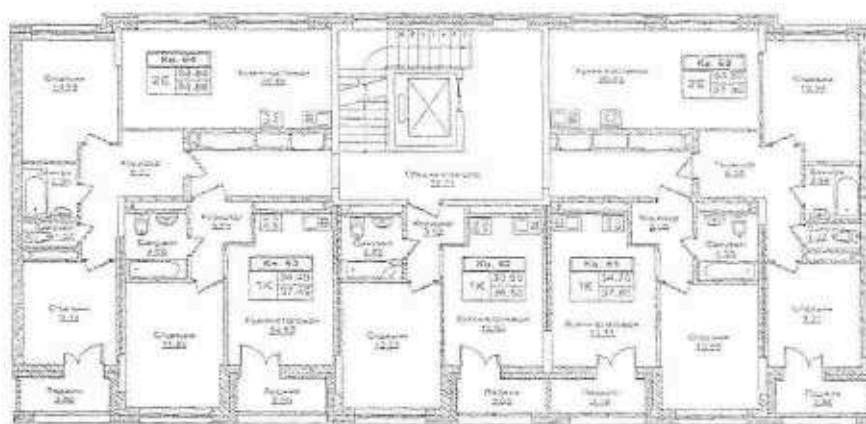
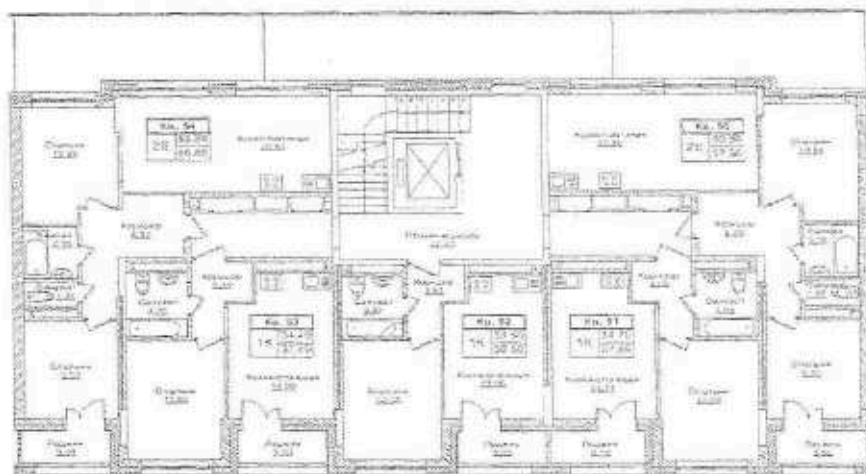
9	62	2	4	CT+1	3,00	33,50	36,50	62 120	2 267 380,00
10	63	2	4	CT+1	3,00	34,49	37,49	62 120	2 328 878,80
11	64	2	4	CT+2	3,00	53,88	56,88	62 120	3 533 385,60
12	79	2	7	CT+2	3,00	53,88	56,88	62 120	3 533 385,60
13	82	2	8	CT+1	3,00	33,50	36,50	62 120	2 267 380,00
14	83	2	8	CT+1	3,00	34,49	37,49	62 120	2 328 878,80
15	84	2	8	CT+2	3,00	53,88	56,88	62 120	3 533 385,60
16	93	3	3	CT+1	3,19	34,50	37,69	62 120	2 341 302,80
17	94	3	3	CT+2	3,56	54,16	57,72	62 120	3 585 566,40
18	101	3	5	CT+1	3,00	34,49	37,49	62 120	2 328 878,80
19	102	3	5	CT+1	3,00	33,51	36,51	62 120	2 268 001,20
20	110	3	7	CT+2	3,00	53,83	56,83	62 120	3 530 278,60
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	36,50	40,69	62 120	2 490 590,80
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	3 114 075,80
29	152	4	6	CT+2	2,88	49,27	52,15	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:					1 274,70	1 367,96			84 977 675,20

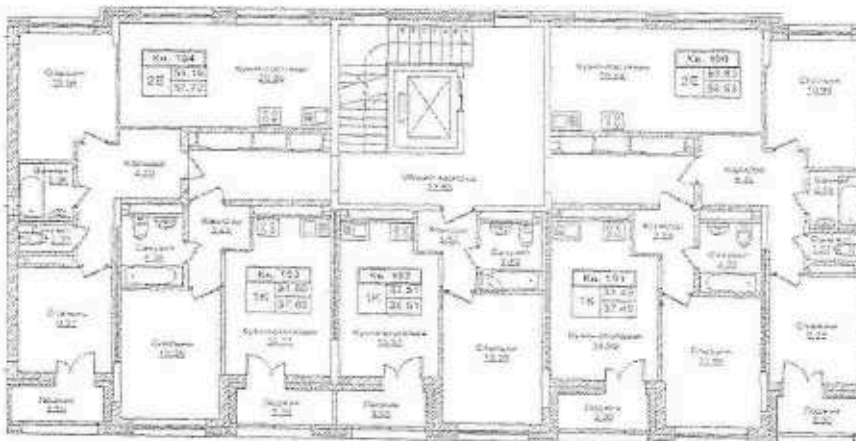
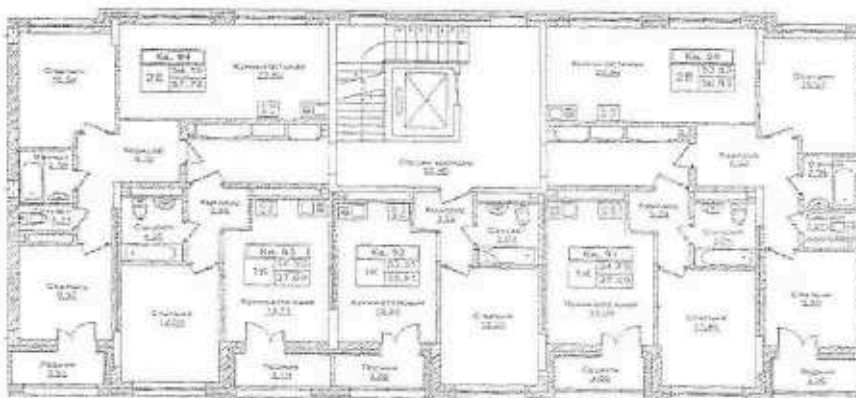
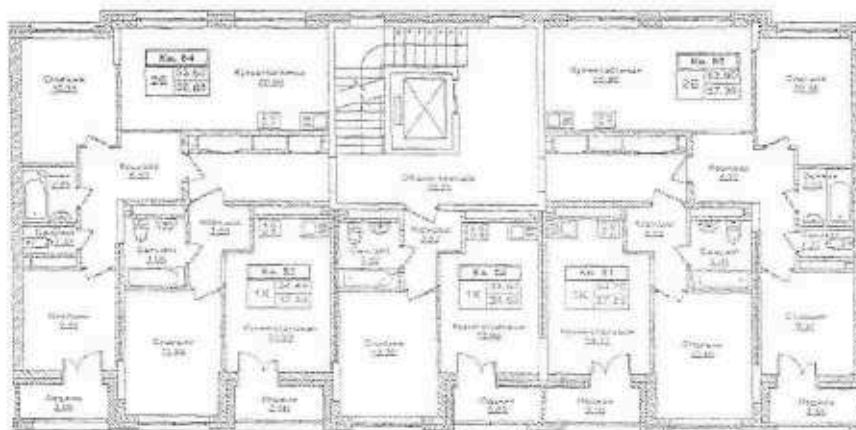


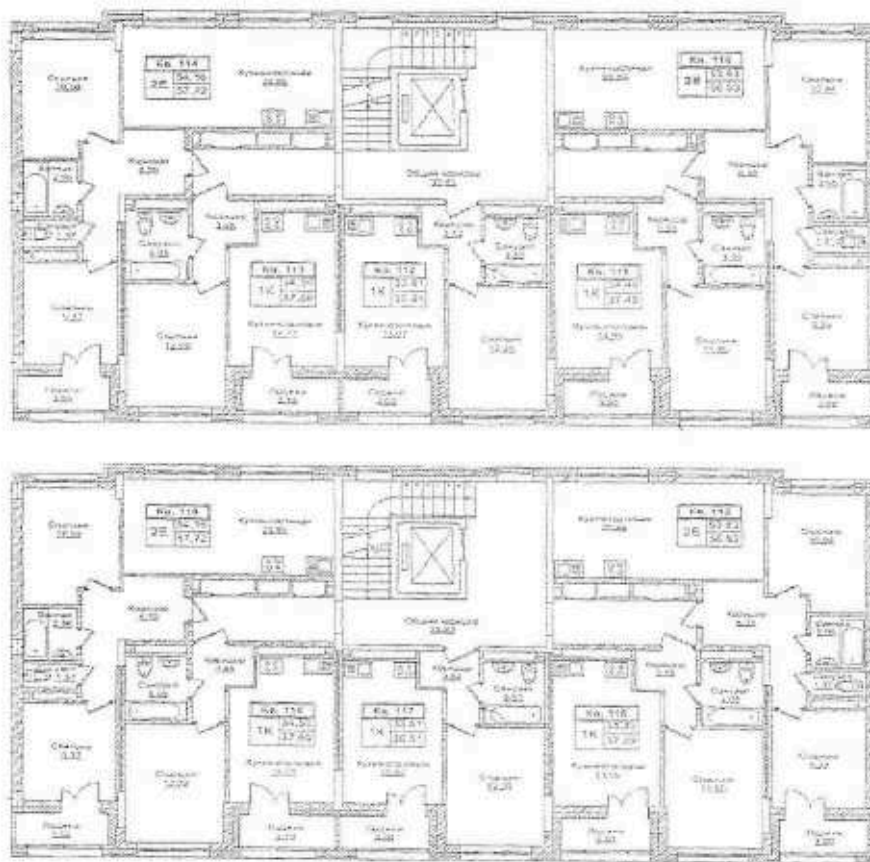


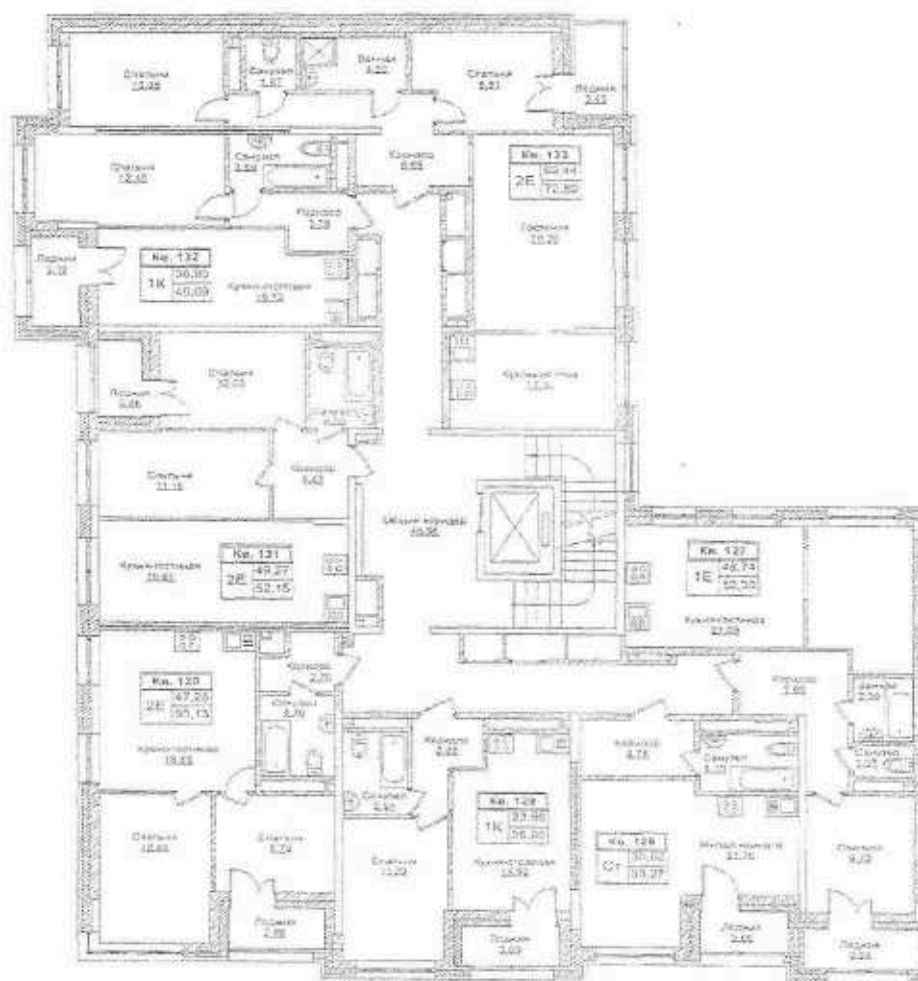


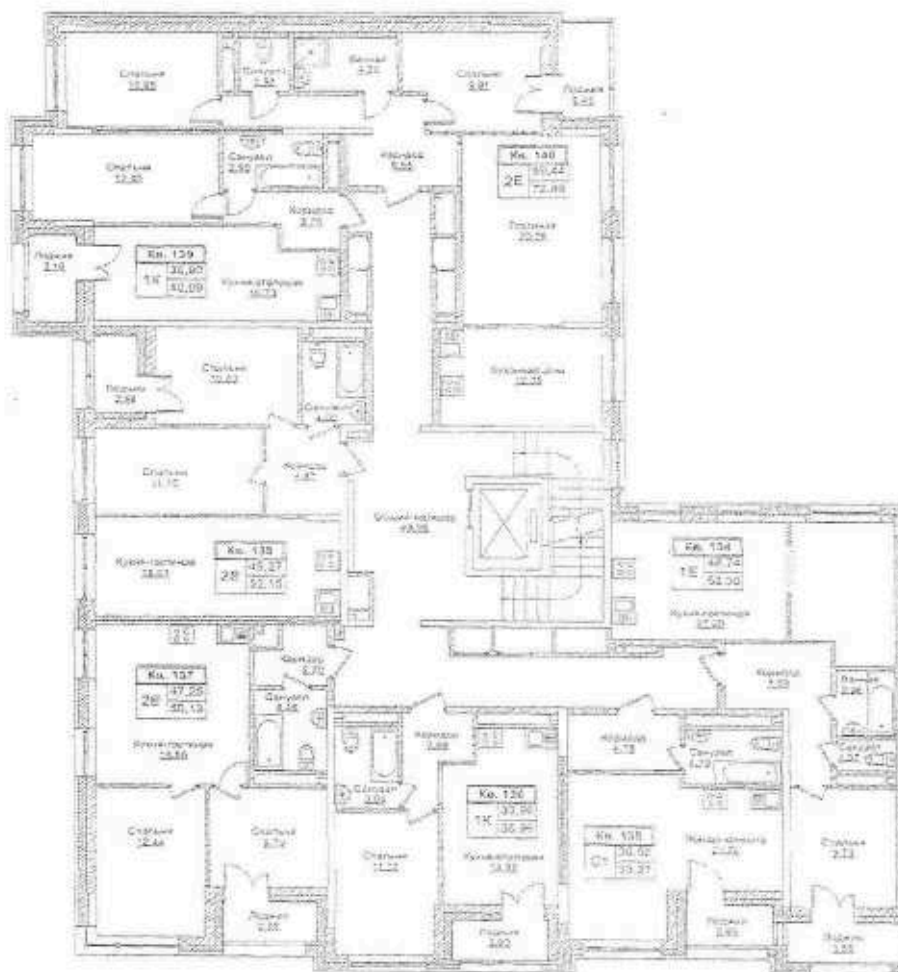


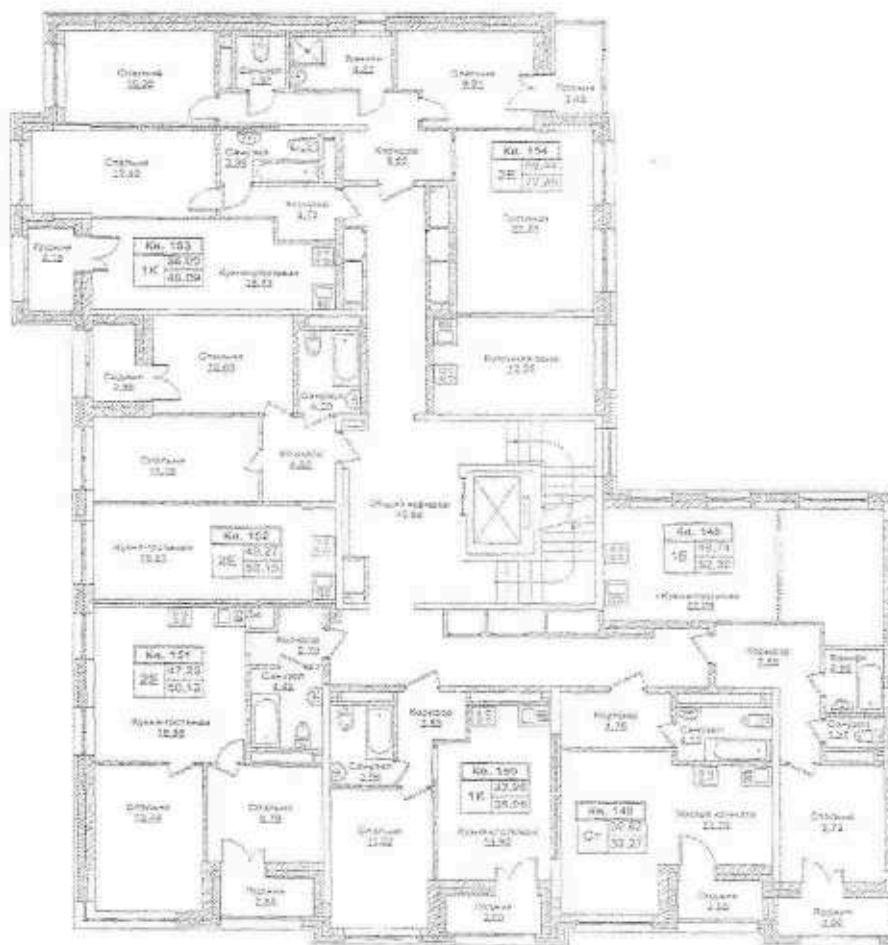


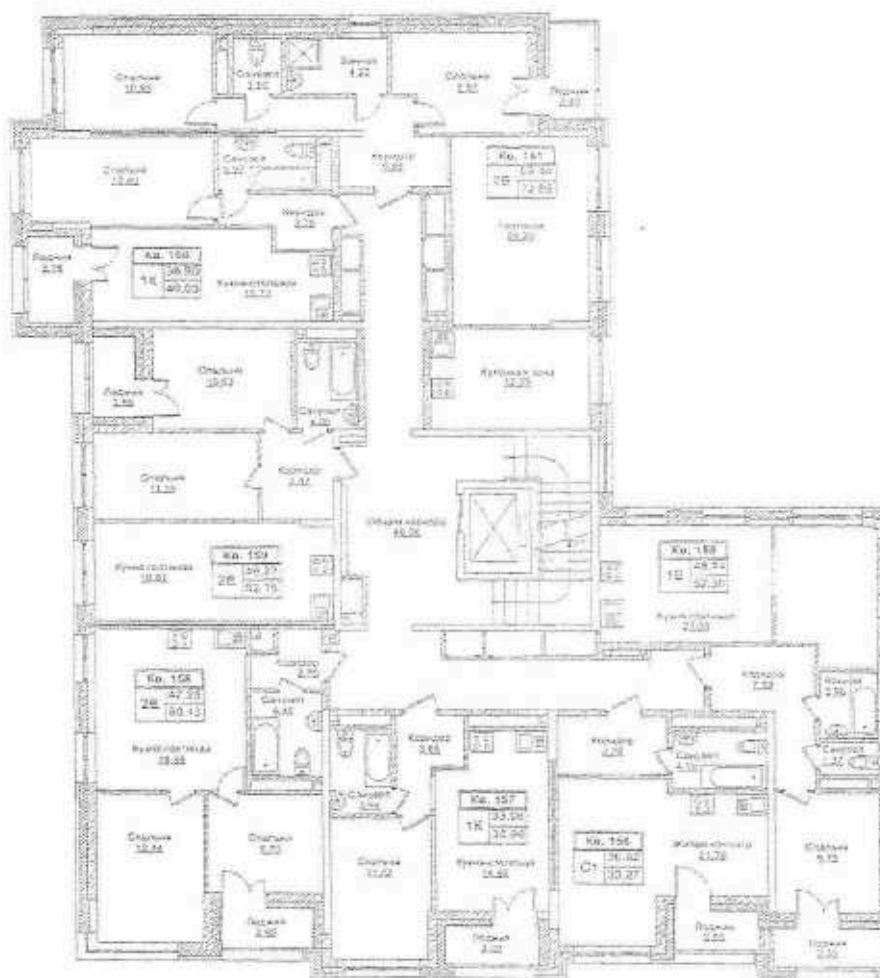












Участник долевого строительства:

Застройщик:

/Сукманов Д.В./

/Преловская М.В./

6. Участник долевого строительства обязуется доплатить сумму в размере 6 833 (Шесть тысяч восемьсот тридцать три) рубля 20 копеек на расчетный счет Застройщика в течении 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 Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – органы Росрегистрации) и действует в течение срока действия Договора.

8. Стороны обязуются осуществлять действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органах Росрегистрации.

9. Настоящее Соглашение составлено в 3-х (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую

силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр передается в органы Регистрации.

10. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус»

Адрес: 628007, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1, ОГРН 1138601000493, ИНН 8601049031, КПП 860101001, р/с 40702810067460084403 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень, БИК 047102651, к/с 301018108000000000651

Генеральный директор

/Преловская М.В./

Участник долевого строительства:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» ДУ, ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Адрес: 119334, Российская Федерация, г. Москва, ул. Вавилова, дом 5, корпус 3, ОГРН 1107746237147, ИНН/КПП 7704750193/772502001, р/с 40701810392000152914 в ГИБ (АО) г. Москва, к/с 301018102000000000823, БИК 044525823

Генеральный директор

/Сукманов Д.В./

**Дополнительное соглашение № 2
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1
от «03» марта 2014 г.**

г. Ханты-Мансийск

«23» августа 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице представителя Бушуева Игоря Валерьевича, действующего на основании доверенности от «26» мая 2016 года, удостоверенной Калининченко Галиной Алексеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса Ханты-Мансийского нотариального округа Пак О.И. (зарегистрировано в реестре за № 2-2367, бланк № 86 АА 1762894), с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» 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» сентября 2010 года № 21-000-1-00758, выданную Федеральной службой по финансовым рынкам России, в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили 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:

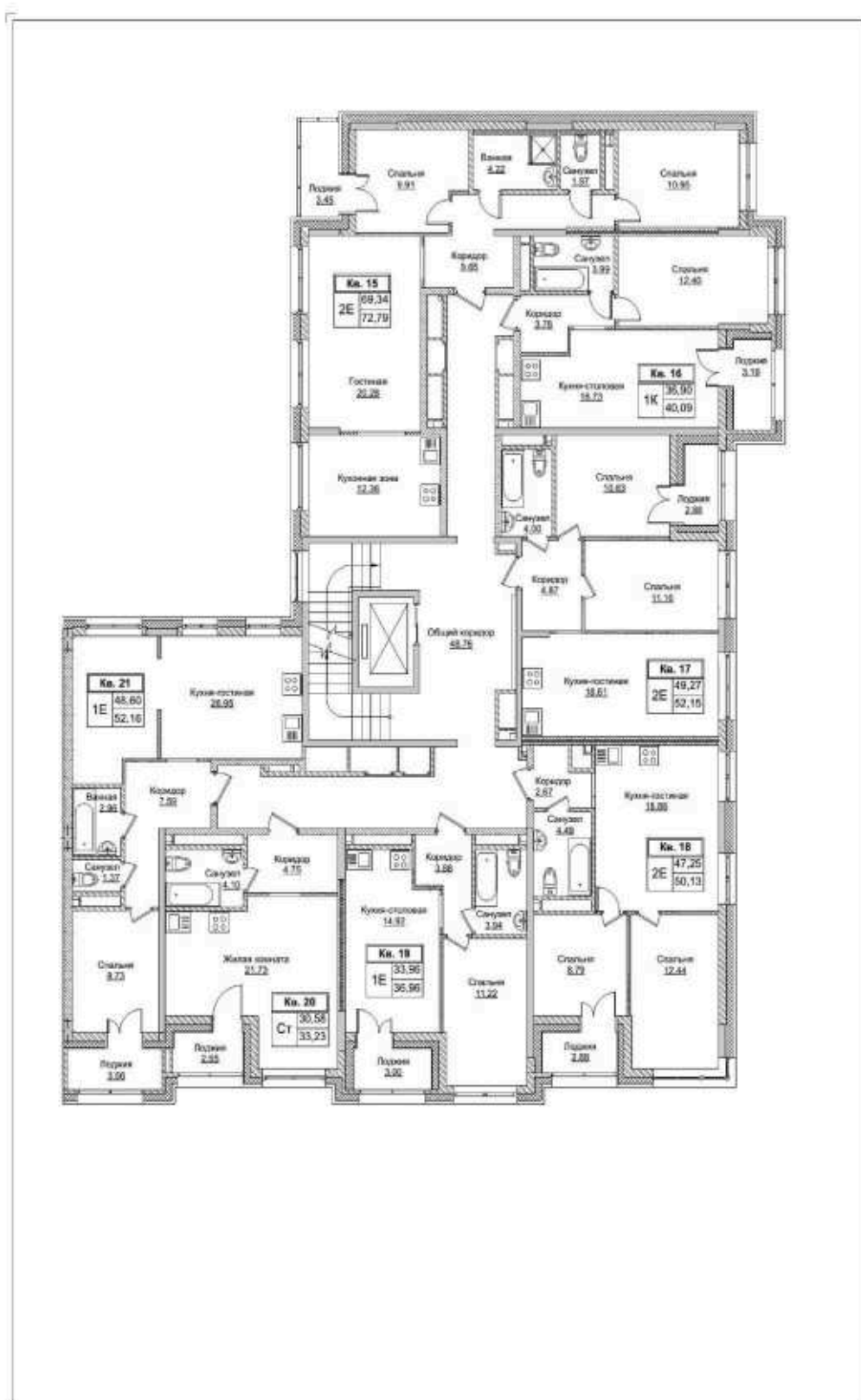
1. Изложить Приложение № 2 Договора в следующей редакции:

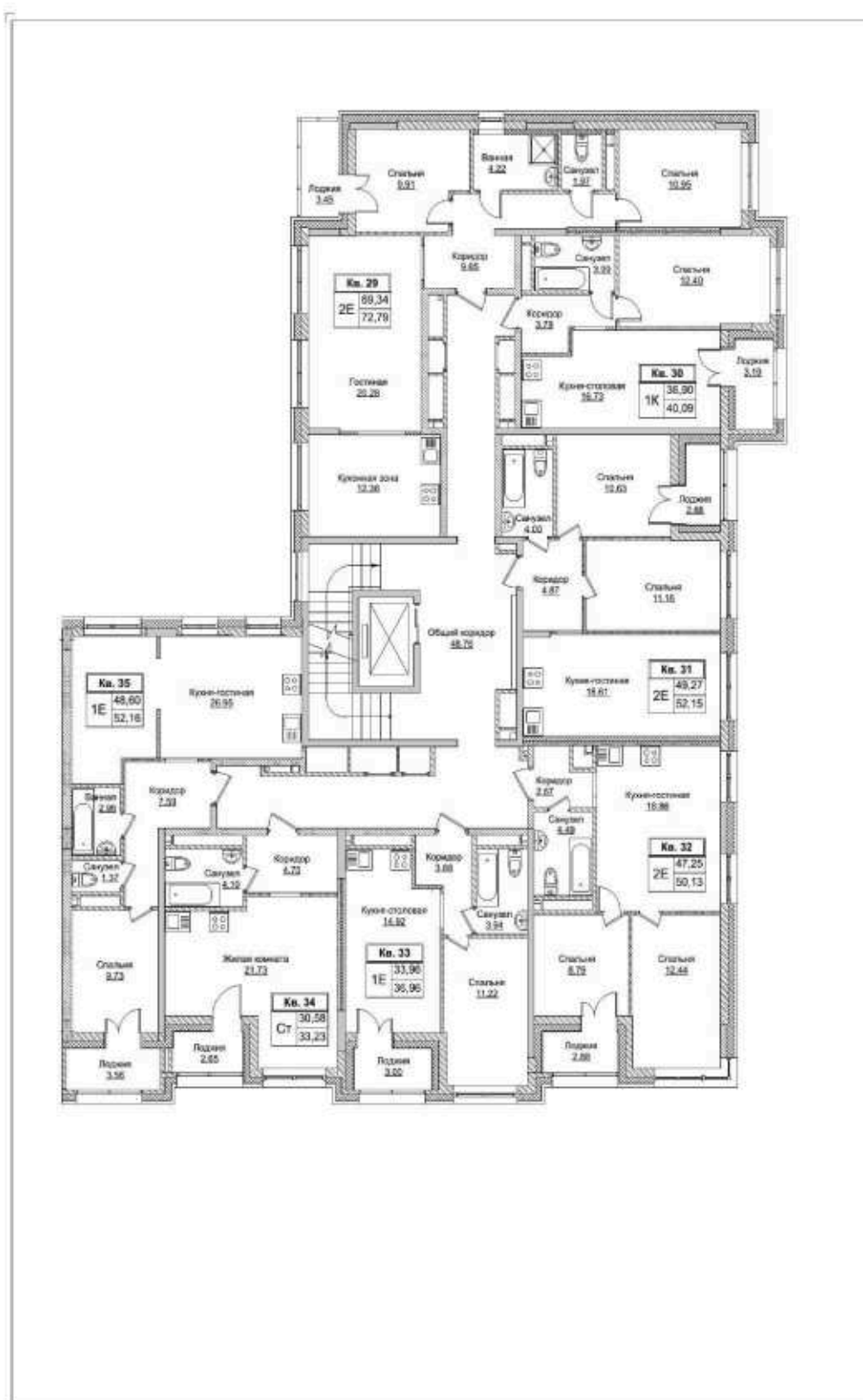
**«Приложение № 2
к договору № 1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «03» марта 2014 г.**

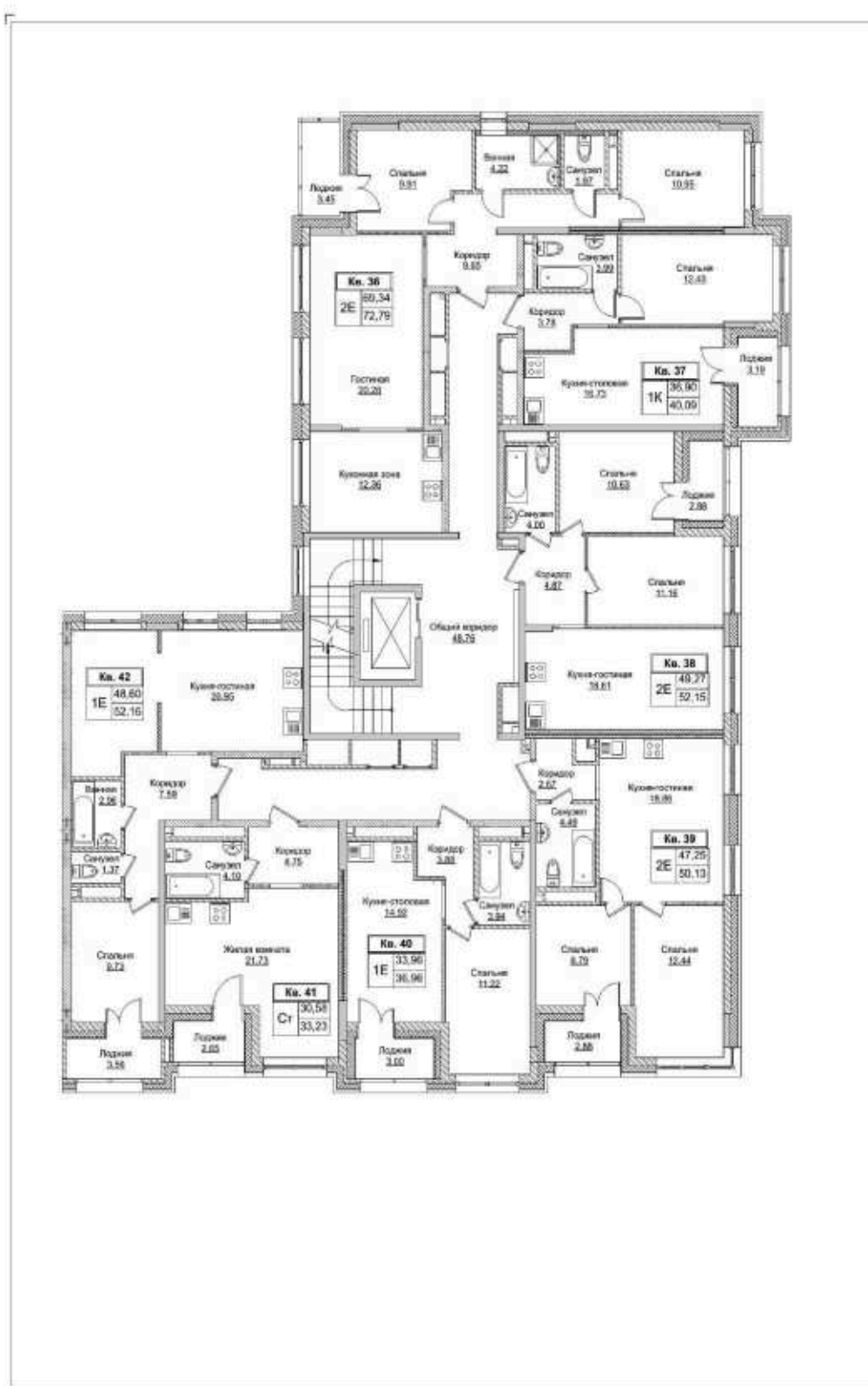
Перечень квартир, составляющих Объект долевого строительства по Договору

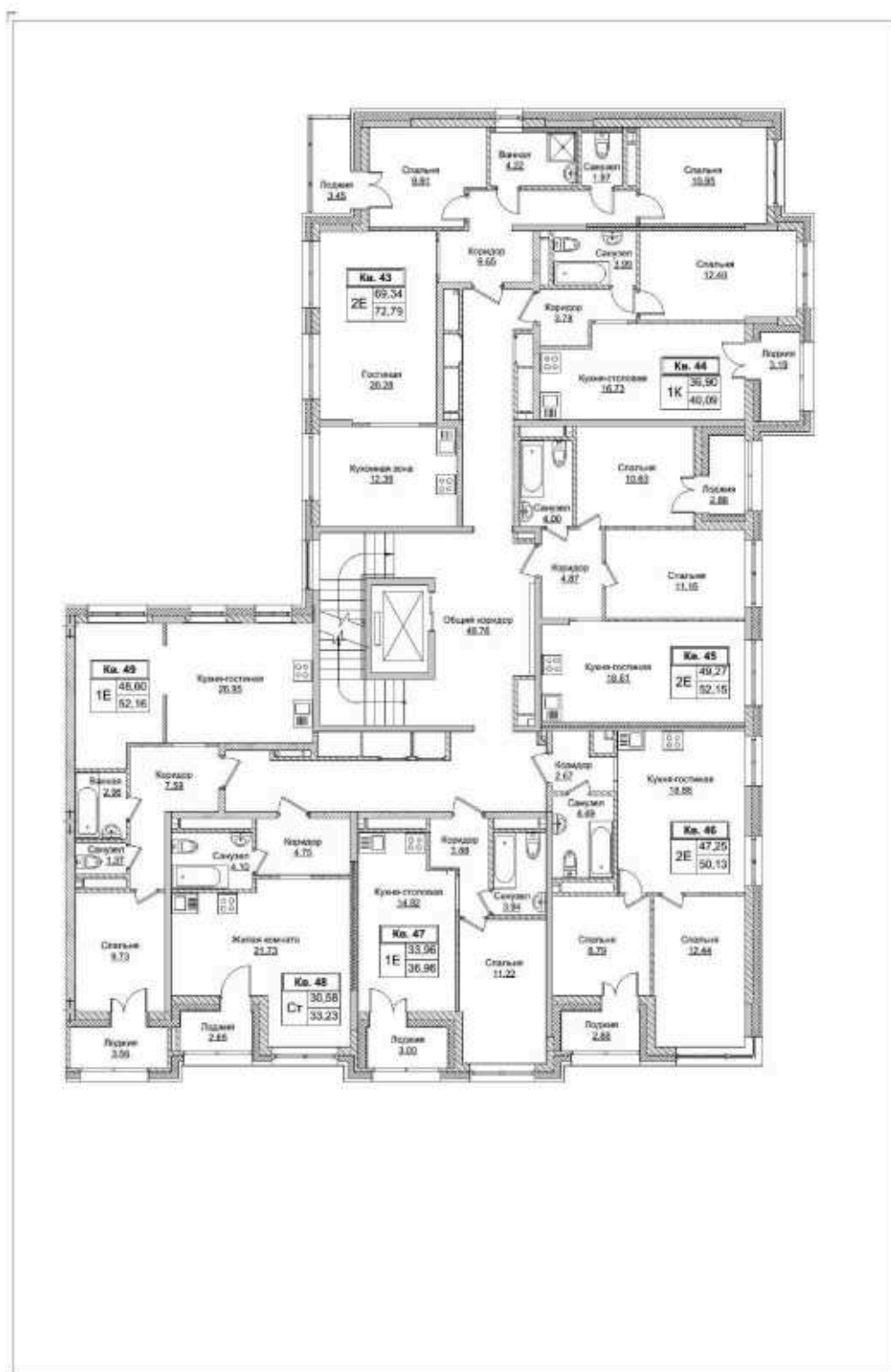
№ п/п	№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Площадь балконов, лоджий, м2 (100%)	Общая площадь без учета балконов, лоджий, м2	Общая площадь с учетом балконов, лоджий, м2 (100%)	Стоимость м2, руб.	Стоимость квартиры, руб.
1	19	1	4	СТ+1	3,00	33,96	36,96	62 120	2 295 955,20
2	20	1	4	СТ	2,65	30,58	33,23	62 120	2 064 247,60
3	32	1	6	СТ+2	2,88	47,25	50,13	62 120	3 114 075,60
4	39	1	7	СТ+2	2,88	47,25	50,13	62 120	3 114 075,60
5	47	1	8	СТ+1	3,00	33,96	36,96	62 120	2 295 955,20
6	48	1	8	СТ	2,65	30,58	33,23	62 120	2 064 247,60
7	53	2	2	СТ+1	3,00	34,49	37,49	62 120	2 328 878,80
8	62	2	4	СТ+1	3,00	33,50	36,50	62 120	2 267 380,00
9	63	2	4	СТ+1	3,00	34,49	37,49	62 120	2 328 878,80
10	64	2	4	СТ+2	3,00	53,88	56,88	62 120	3 533 385,60
11	69	2	5	СТ+2	3,00	53,88	56,88	62 120	3 533 385,60
12	79	2	7	СТ+2	3,00	53,88	56,88	62 120	3 533 385,60
13	82	2	8	СТ+1	3,00	33,50	36,50	62 120	2 267 380,00
14	83	2	8	СТ+1	3,00	34,49	37,49	62 120	2 328 878,80
15	84	2	8	СТ+2	3,00	53,88	56,88	62 120	3 533 385,60
16	93	3	3	СТ+1	3,19	34,50	37,69	62 120	2 341 302,80
17	94	3	3	СТ+2	3,56	54,16	57,72	62 120	3 585 566,40
18	101	3	5	СТ+1	3,00	34,49	37,49	62 120	2 328 878,80

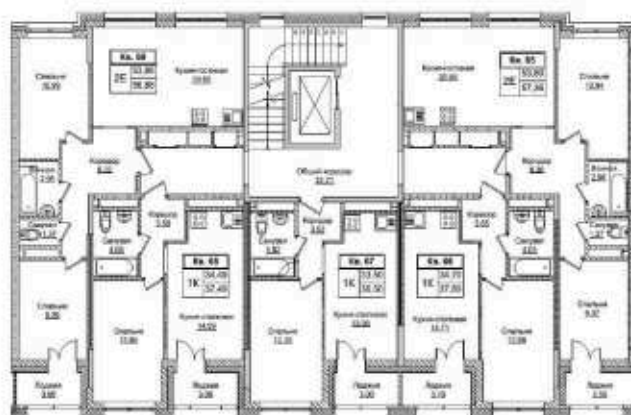
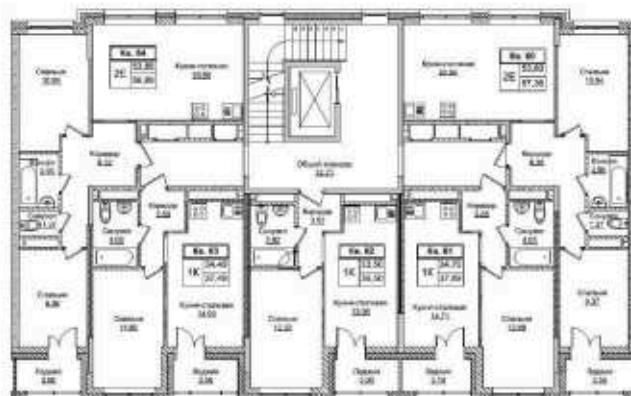
19	102	3	5	CT+1	3,00	33,51	36,51	62 120	2 268 001,20
20	110	3	7	CT+2	3,00	53,83	56,83	62 120	3 530 279,60
21	118	3	8	CT+1	3,19	34,50	37,69	62 120	2 341 302,80
22	119	3	8	CT+2	3,56	54,16	57,72	62 120	3 585 566,40
23	132	4	3	CT+1	3,19	36,90	40,09	62 120	2 490 390,80
24	133	4	3	CT+2	3,45	69,44	72,89	62 120	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	52,15	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:					1 274,70	1 367,96			84 977 675,20



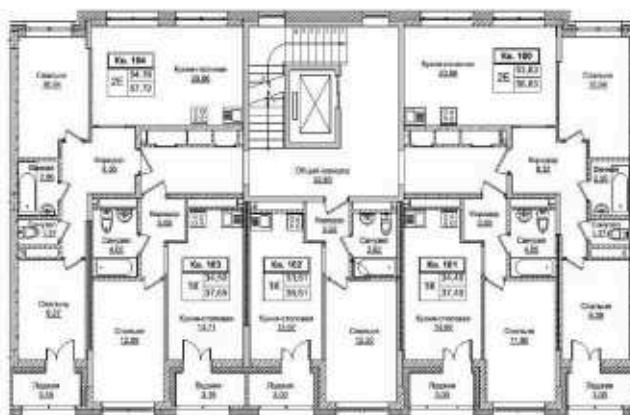


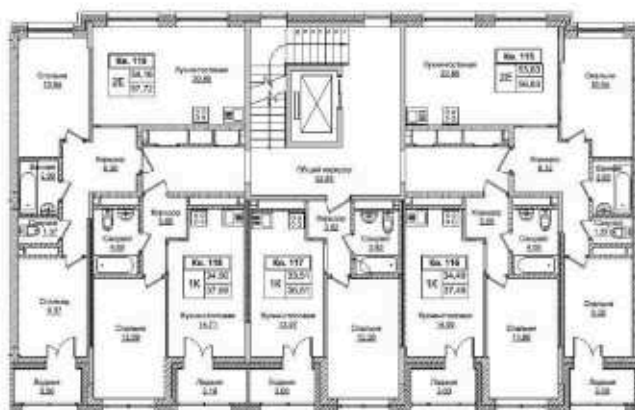
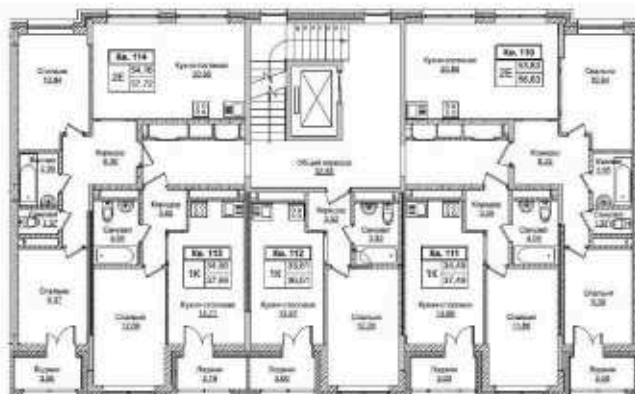




















Участник долевого строительства:

Застройщик:

_____ / _____ / _____ /».

2. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его государственной регистрации, в установленном законодательством Российской Федерации порядке, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – органы Росрегистрации) и действует в течение срока действия Договора.

3. Стороны обязуются осуществить 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 Регистрации.

5. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус»

Адрес: 628007, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1, ОГРН 1138601000493, ИНН 8601049051, КПП 860101001, р/с 40702810067460084403 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень, БИК 047102651, к/с 301018108000000000651

Участник долевого строительства:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Адрес: 119334, Российская Федерация, г. Москва, ул. Вавилова, дом 5, корпус 3, ОГРН 1107746237147, ИНН/КПП 7704750193/772502001, р/с 40701810392000152914 в ГПБ (АО) г. Москва, к/с 301018102000000000823, БИК 044525823

6. Подписи Сторон:

Участник долевого строительства:

 /Сукманов Д.В./

Застройщик:

 /Бугаев И. В./

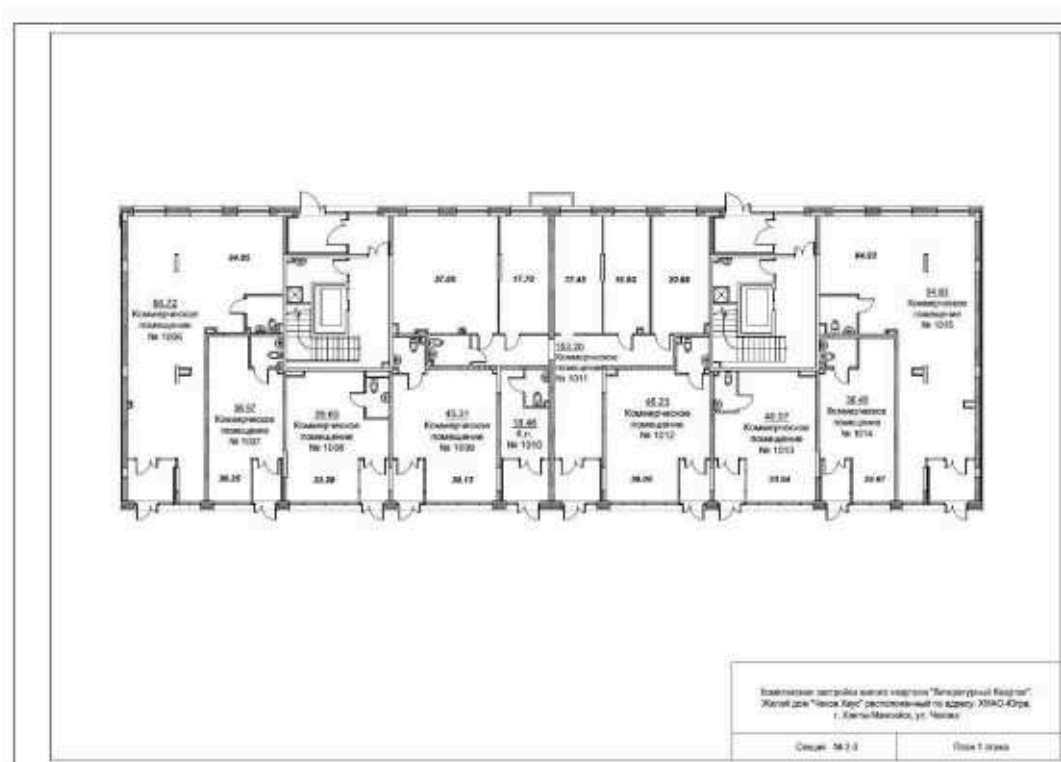
Чехов Хаус

«Приложение № 2
к договору № 1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «03» марта 2014 г.

Перечень помещений, составляющих Объект долевого строительства по Договору

№ п/п	№ помещения	Этаж	Полезная площадь, м2 (100%)	Площадь тамбуров,	Площадь санузлов,	Общая площадь, м2 (100%)	Стоимость м2, руб.	Стоимость помещения, руб.
				м2 (100%)	м2 (100%)			
1	1001	1	106,57	12,05	3,01	121,63	62 120,00	7 555 655,60
2	1002	1	139,32	9,01	4,69	153,02	62 120,00	9 505 602,40
3	1003	1	40,62	3,63	4,45	48,7	62 120,00	3 025 244,00
4	1004	1	36,06	3,56	3,21	42,83	62 120,00	2 660 599,60
5	1005	1	69,28	5,94	3,32	78,54	62 120,00	4 878 904,80
6	1006	1	84,95	5,89	3,88	94,72	62 120,00	5 884 006,40
7	1007	1	30,35	3,68	2,94	36,97	62 120,00	2 296 576,40
8	1008	1	33,28	3,63	2,69	39,6	62 120,00	2 459 952,00
9	1009	1	38,13	3,98	3,2	45,31	62 120,00	2 814 657,20
10	1010	1	10,08	4,68	3,7	18,46	62 120,00	1 146 735,20
11	1011	1	143,67	6,98	2,55	153,2	62 120,00	9 516 784,00
12	1012	1	38	3,9	3,33	45,23	62 120,00	2 809 687,60
13	1013	1	33,54	3,9	2,63	40,07	62 120,00	2 489 148,40
14	1014	1	29,67	3,63	3,18	36,48	62 120,00	2 266 137,60
15	1015	1	84,93	5,88	4,12	94,93	62 120,00	5 897 051,60
16	1017	1	35,92	3,78	3,19	42,89	62 120,00	2 664 326,80
17	1019	1	244,5	21,36	8,52	274,38	62 120,00	17 044 485,60
						1 366,96		84 915 555,20







Участник долевого строительства:

Застройщик:

/Сукманов Д.В./

/Преловская М.В./».

5. Застройщик обязуется вернуть сумму в размере **62 120 (Шестьдесят две тысячи сто двадцать) рублей 00 копеек** на расчетный счет Участника долевого строительства в течение **20 (Двадцати)** рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Соглашения.

6. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его государственной регистрации, в установленном законодательством Российской Федерации порядке, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – органы Росрегистрации) и действует в течение срока действия Договора.

7. Стороны обязуются осуществить действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органах Росрегистрации.

8. Настоящее Соглашение составлено в 3-х (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр передается в органы Регистрации.

9. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус»

Адрес: 628007, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1, ОГРН 1138601000493, ИНН 8601049051, КПП 860101001, р/с 40702810067460084403 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень, БИК 047102651, к/с 30101810800000000651

Участник долевого строительства:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Адрес: 119334, Российская Федерация, г. Москва, ул. Вавилова, дом 5, корпус 3, ОГРН 1107746237147, ИНН/КПП 7704750193/772502001, р/с 40701810392000152914 в ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

10. Подписи Сторон:

Участник долевого строительства:

Застройщик:

_____/Сукманов Д.В./

_____/Преловская М. В./



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению _____
Петровской Елены Владимировны
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация _____
Некоммерческое
партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
(полное наименование организации, юридический адрес)
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 4 » июля 2007 г. за № 0002

Директор _____ С.В. Васильев
Федеральной регистрационной службы _____ (инициалы, фамилия)
(подпись)

М.П. _____ 12 июля 2007 г.
(дата)



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

25.07.2007

Дата

№

475 -07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что
Илюхин Валерий Иванович

Паспорт 46 05 №159559, Отделом Внутренних Дел города Юбилейного Московской области, 08.08.2003 г.

Межотраслевой институт ~~повышения квалификации и переподготовки~~ руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 542675, 21.04.2003 г.

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа и профессиональное образование)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».

№ по реестру 120 от «11.12.2006» года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО

Должность: Исполнительный директор НП АРМО

Москва



Петровская Е.В.



Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77

(800) 700-68-77

www.sk-if.ru

info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-1838/15
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1838/15 от 24.12.2015г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Илюхин Валерий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	141092, Московская обл., г. Юбилейный, ул. Лесная, д. 5, кв. 45
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:	- Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. - Заявление на страхование ответственности оценщика от 24.12.2015г.

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

М.П. (Потапова Е.Ю.)
«24» декабря 2015г.



Страхователь:
Илюхин Валерий Иванович

(Подпись)
«24» декабря 2015г. (Илюхин В.И.)



Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77
(800) 700-68-77www.sk-if.ru
info@sk-if.ru**ПОЛИС № ГО-ОЦ-1800/15****обязательного страхования ответственности оценщиков**

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр оценки инвестиций»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, дом № 12, пом. 019
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	40 000 (Сорок тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2016 года по «31» декабря 2016 года
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 14.12.2015г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Заместитель Генерального директора по
корпоративному страхованию на основании
доверенности №2000/15-ЦО-25 от 19.10.2015г.

(Итаев А.Л.)
М.П. «14» декабря 2015г.

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

(Луценко Р.С.)
М.П. «14» декабря 2015г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью (127)

Сто двадцать семь страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р. С.