

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/17-14

от 13 сентября 2017 года

Оценка справедливой стоимости имущественных прав из договора № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой нежилые помещения в количестве 6 единиц, общей площадью 817,22 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, 2017 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	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	12
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	16
2.4. Описание текущего использования объекта оценки	23
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки	23
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
3.1. Общие положения	24
3.2. Анализ рынка недвижимости	24
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	60
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	61
5.1. Общие положения	61
5.2. Общие понятия оценки	61
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	61
5.4. Согласование результатов оценки	67
5.5. Выбор подходов и методов оценки	67
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	69
6.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	69
6.2. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	74
6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	74
6.4. Согласование результатов оценки	74
VII. ВЫВОДЫ	76
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	77
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	78
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	84

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

«13» сентября 2017 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 14 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости имущественных прав из договора № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой нежилые помещения в количестве 6 единиц, общей площадью 817,22 кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями, состоящим из 5 блок-секций, этажность - 8, строящемся на земельных участках:

- площадью 6 297 кв. м, с кадастровым номером 86:12:0101071:7, расположенном по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского (строительный адрес);

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

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

№ п/п	№ помещения	Этаж	Полезная площадь, м ² (100%)	Площадь тамбуров, м ² (100%)	Площадь санузлов, м ² (100%)	Общая площадь, м ² (100%)
1	1001	1	106,57	12,05	3,01	121,63
2	1002	1	139,32	9,01	4,69	153,02
3	1005	1	69,28	5,94	3,32	78,54
4	1006	1	84,95	5,89	3,88	94,72
5	1015	1	84,93	5,88	4,12	94,93
6	1019	1	244,5	21,36	8,52	274,38
						817,22

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 ОАО «АльфаСтрахование».

Оценка проведена по состоянию на 13 сентября 2017 г.

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав из договора № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой нежилые помещения в количестве 6 единиц, общей площадью 817,22 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:

53 282 700

(Пятьдесят три миллиона двести восемьдесят две тысячи семьсот) рублей,

в том числе:

№ п/п	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1001	1	121,63	7 930 300
2	1002	1	153,02	9 976 900
3	1005	1	78,54	5 120 800
4	1006	1	94,72	6 175 700
5	1015	1	94,93	6 189 400
6	1019	1	274,38	17 889 600

* - 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 № 14 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

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

Имущественные права из договора № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющий собой нежилые помещения в количестве 6 единиц общей площадью 817,22 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, м ² (100%)	Площадь тамбуров,	Площадь санузлов,	Общая площадь,
				м ² (100%)	м ² (100%)	м ² (100%)
1	1001	1	106,57	12,05	3,01	121,63
2	1002	1	139,32	9,01	4,69	153,02
3	1005	1	69,28	5,94	3,32	78,54
4	1006	1	84,95	5,89	3,88	94,72
5	1015	1	84,93	5,88	4,12	94,93
6	1019	1	244,5	21,36	8,52	274,38
						817,22

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

Характеристики объектов оценки:

№ п/п	№ помещения	Этаж	Полезная площадь, м ² (100%)	Площадь тамбуров,	Площадь санузлов,	Общая площадь,
				м ² (100%)	м ² (100%)	м ² (100%)
1	1001	1	106,57	12,05	3,01	121,63
2	1002	1	139,32	9,01	4,69	153,02
3	1005	1	69,28	5,94	3,32	78,54
4	1006	1	84,95	5,89	3,88	94,72
5	1015	1	84,93	5,88	4,12	94,93
6	1019	1	244,5	21,36	8,52	274,38
						817,22

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии разрешения на строительство № ru 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 дополнительного соглашения № 3 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1 от «03» марта 2014 г.;
- копии дополнительного соглашения № 4 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1 от «03» марта 2014 г.;
- копии дополнительного соглашения № 5 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1 от «03» марта 2014 г.;

- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученные от Заказчика.
- 3. Имущественные права на объекты оценки.** Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».
- 4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки.** При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды.
- 5. Цель оценки.** Определение стоимости объектов оценки.
- 6. Вид определяемой стоимости.** Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.
- 7. Требование к составлению отчета об оценке.** Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.
- 8. Предполагаемое использование результатов оценки.** Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.
- 9. Дата оценки.** Оценка по состоянию на **13.09.2017 года.**
- 10. Срок проведения оценки.** Не позднее **13.09.2017 года.**
- 11. Допущения, на которых должна основываться оценка:**
 - отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
 - оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
 - оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
 - исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
 - мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
 - ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
 - отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете.
 - оценка стоимости объектов 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)».
12. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».
13. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

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 №№ 4-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Оцениваемые объекты, представляют собой имущественные права на объекты долевого строительства (нежилые помещения) и входят 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 объектов оценки, представлены в задании на оценку (условия продажи (приобретения) – продажа (приобретение) объектов 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,

Сведения об оценщике

Место нахождения Оценщика	ул. Ленинская, д. 12, пом. 019. 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 № 0991R/776/90052/6, выдан ОАО «АльфаСтрахование» 13.10.2016 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 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 № 0991R/776/91134/6, выдан 13.10.2016 г. ОАО «АльфаСтрахование», срок действия с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

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

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

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

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

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

Для проведения настоящей оценки и 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 № 14 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
Дата составления отчета	13 сентября 2017 г.
Номер отчета	УКО-С/17-14

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Вид объекта (объектов) оценки	Имущественные права по обязательствам из Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома.
Реквизиты Договора участия в долевом строительстве	Договор № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г.

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Стороны Договора участия в долевом строительстве

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус».

Участник долевого строительства – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» действующее в качестве доверительного управляющего 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 6 297 кв. м., с кадастровым номером 86:12:0101071:7, расположенном по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского (строительный адрес);

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

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

Объекты долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве

Согласно Договору № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г. объекты долевого строительства представляют собой нежилые помещения в количестве 6 единиц, общей площадью 817,22 кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями, состоящим из 5 блок-секций, этажность - 8, строящемся на земельных участках:

- площадью 6 297 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.

Характеристики нежилых помещений, имущественные права на которые оцениваются, представлены ниже.

№ п/п	№ помещения	Этаж	Полезная площадь, м ² (100%)	Площадь тамбуров, м ² (100%)	Площадь санузлов, м ² (100%)	Общая площадь, м ² (100%)
1	1001	1	106,57	12,05	3,01	121,63
2	1002	1	139,32	9,01	4,69	153,02
3	1005	1	69,28	5,94	3,32	78,54
4	1006	1	84,95	5,89	3,88	94,72
5	1015	1	84,93	5,88	4,12	94,93
6	1019	1	244,5	21,36	8,52	274,38
						817,22

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	7 930 300	не использовался	7 930 300
1002	не использовался	9 976 900	не использовался	9 976 900

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.
1005	не использовался	5 120 800	не использовался	5 120 800
1006	не использовался	6 175 700	не использовался	6 175 700
1015	не использовался	6 189 400	не использовался	6 189 400
1019	не использовался	17 889 600	не использовался	17 889 600
Итого:				53 282 700

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика

Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
Разрешение на строительство	№ ru 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 № 2 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)
Дополнительное соглашение № 3 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1 от «03» марта 2014 г.	№3 от 16 сентября 2016 г.	копия (представлена в Приложении 3 Отчета)
Дополнительное соглашение № 4 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1 от «03» марта 2014 г.	№4 от 06 декабря 2016 г.	копия (представлена в Приложении 3 Отчета)
Дополнительное соглашение № 5 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1 от «03» марта 2014 г.	№5 от 27 декабря 2016 г.	копия (представлена в Приложении 3 Отчета)

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объектов

оценки, существенной для определения стоимости объектов оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых 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

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

физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

или обязательства.

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания 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 объектами оценки

Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются имущественные права из договора № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой нежилые помещения в количестве 6 единиц, общей площадью 817,22 кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями, состоящим из 5 блок-секций, этажность - 8, строящемся на земельных участках:

- площадью 6 297 кв. м, с кадастровым номером 86:12:0101071:7, расположенном по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского (строительный адрес);

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

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

№ п/п	№ помещения	Этаж	Полезная площадь, м ² (100%)	Площадь тамбуров, м ² (100%)	Площадь санузлов, м ² (100%)	Общая площадь, м ² (100%)
1	1001	1	106,57	12,05	3,01	121,63
2	1002	1	139,32	9,01	4,69	153,02
3	1005	1	69,28	5,94	3,32	78,54
4	1006	1	84,95	5,89	3,88	94,72
5	1015	1	84,93	5,88	4,12	94,93
6	1019	1	244,5	21,36	8,52	274,38
						817,22

Объекты долевого строительства, права на которые оцениваются, подлежат передаче участнику долевого строительства не позднее IV квартала 2017 г.

Имущественные права, связанные с объектами оценки.

На дату проведения оценки, объекты оценки принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам 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 объектов оценки.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки

Условный (проектный) номер помещений	Балансовая стоимость, руб.
1001	нет данных
1002	нет данных
1005	нет данных
1006	нет данных
1015	нет данных
1019	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

Объекты оценки имеют обременения в виде доверительного управления.

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность

удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

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

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

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

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

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

Характеристики 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 объектами оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи (приобретения) – продажа объектов оценки единым лотом (единовременно);
- 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 объектов оценки целесообразно описать через вид использования объектов недвижимости, входящих в состав объектов долевого строительства, права на которые оцениваются. Данные о виде использования объектов недвижимости, входящих в состав объектов долевого строительства, права на которые оцениваются, представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о виде использования объектов недвижимости, входящих в состав объектов долевого строительства, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Разрешенный вид использования
1001	нежилое помещение
1002	нежилое помещение
1005	нежилое помещение
1006	нежилое помещение
1015	нежилое помещение
1019	нежилое помещение

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

2. Местоположение объектов.

Местоположение объектов оценки целесообразно описать через местоположение объектов долевого строительства, права на которые 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.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - 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;
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.;
- 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 объектов долевого строительства и соответственно объектов недвижимости, входящих в состав объектов долевого строительства, права на которые оцениваются, представлены в табл. 4. Местоположение площадки строительства многоквартирного жилого дома, в котором

расположены объекты недвижимости, входящие в состав объектов долевого строительства, права на которые оцениваются, представлено на фрагментах карты (рис. 1, 2).

Таблица 4.

Данные об адресе объектов долевого строительства и соответственно объектов недвижимости, входящих в состав объектов долевого строительства, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Адрес объекта
1001	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)
1002	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)
1005	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)
1006	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)
1015	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)
1019	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)

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

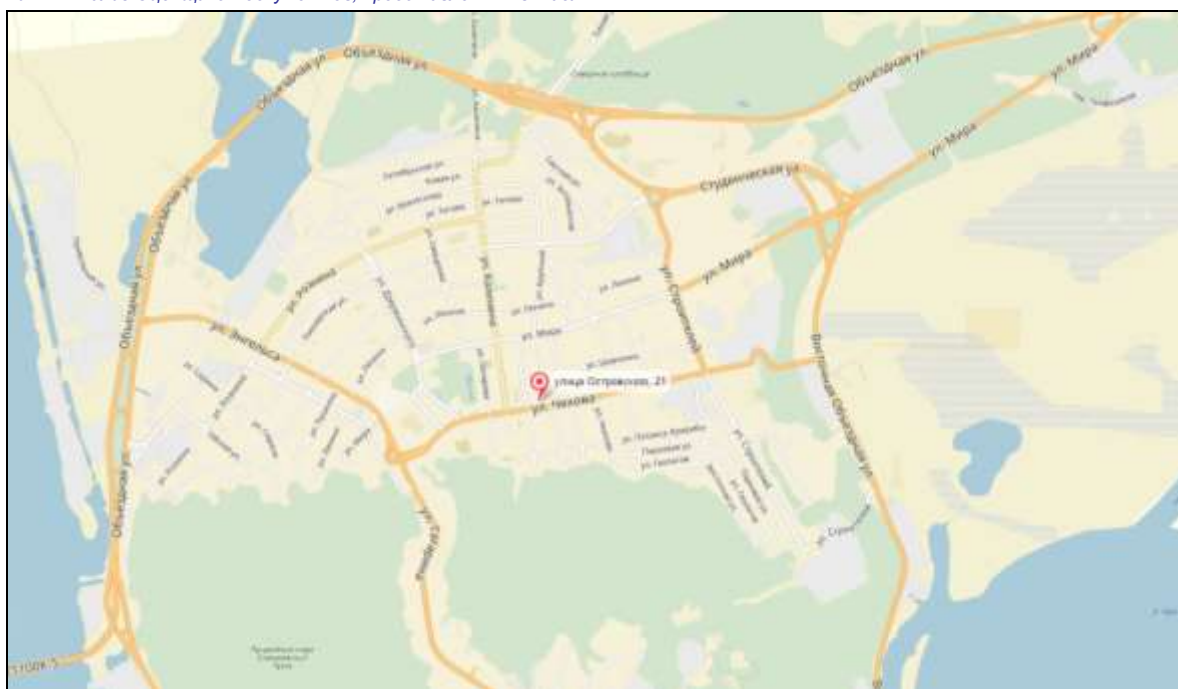


Рис. 1. Местоположение площадки строительства многоквартирного жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, входящие в состав объектов долевого строительства, права на которые оцениваются

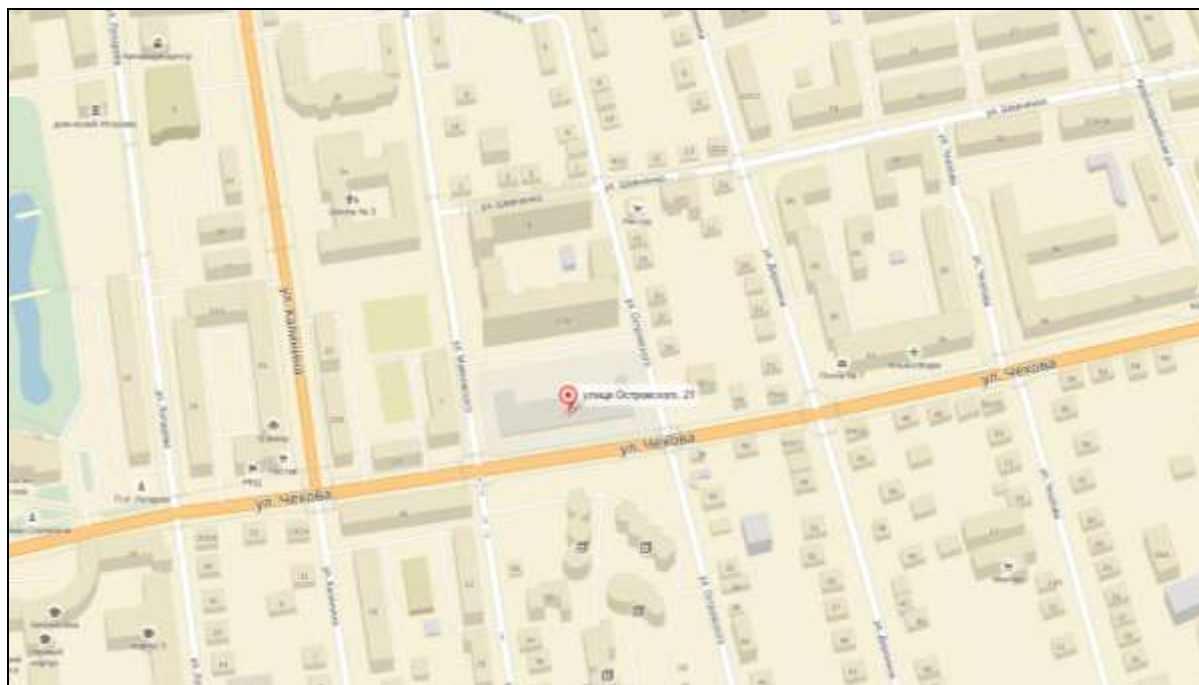


Рис. 2. Местоположение площадки строительства многоквартирного жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, входящие в состав объектов долевого строительства, права на которые оцениваются

Прочие характеристики местоположения объектов недвижимости, входящих в состав объектов долевого строительства, права на которые оцениваются, представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объектов недвижимости, входящих в состав объектов долевого строительства, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости, права на который оценивается	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, права на который оценивается, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, права на который оценивается, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости, права на который оценивается
1001	ТЗ № 1	96,936	н/д	ТЗ № 1
1002	ТЗ № 1	96,936	н/д	ТЗ № 1
1005	ТЗ № 1	96,936	н/д	ТЗ № 1
1006	ТЗ № 1	96,936	н/д	ТЗ № 1
1015	ТЗ № 1	96,936	н/д	ТЗ № 1
1019	ТЗ № 1	96,936	н/д	ТЗ № 1

Источник: 1. Анализ Оценка 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 объектов оценки целесообразно описать через физические характеристики объектов недвижимости, входящих в состав объектов долевого строительства, права на которые оцениваются. При проведении настоящей оценки для описания каждого объекта недвижимости, входящего в состав объектов 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. 6);
- 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 6.

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 многоквартирных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Высококласные 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. Высококласная торговая недвижимость	Торговые центры, торговые комплексы, торгово – 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, входящих в состав объектов долевого строительства, права на которые оцениваются, представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики объектов недвижимости, входящих в состав объектов долевого строительства, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс объекта недвижимости, права на который оцениваются	Тип объекта недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Состояние отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
1001	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	121,63	строящееся здание	без отделки
1002	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	153,02	строящееся здание	без отделки
1005	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	78,54	строящееся здание	без отделки
1006	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	94,72	строящееся здание	без отделки
1015	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	94,93	строящееся здание	без отделки
1019	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	274,38	строящееся здание	без отделки

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

Внешний вид строящегося многоквартирного жилого дома, в состав которого входят объекты долевого строительства, права на которые оцениваются, представлены на фото 1 – 3.



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.

Фотофиксация многоквартирного жилого дома проведен по состоянию на 13.09.2017 г.

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

Экономические характеристики объектов оценки целесообразно описать через экономические характеристики объектов недвижимости, входящих в состав объектов долевого строительства, права на которые оцениваются. Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, входящих в состав объектов долевого строительства, права на которые оцениваются, представлены в табл. 8.

Таблица 8.

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

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	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
1005	н/д	н/д	н/д	н/д
1006	н/д	н/д	н/д	н/д
1015	н/д	н/д	н/д	н/д
1019	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка 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. 9.

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, права на которую оцениваются
1001	отсутствует
1002	отсутствует
1005	отсутствует
1006	отсутствует
1015	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 объектов недвижимости, входящих в состав объектов долевого строительства, права на которые оцениваются, а так же ограниченности доступа к объектам недвижимости, входящих в состав объектов долевого строительства, права на которые оцениваются (табл. 10).

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости, входящих в состав объектов долевого строительства, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Внутриквартальное расположение объекта недвижимости, права на который оцениваются	Ограниченность доступа к объекту недвижимости, права на который оцениваются
1001	без существенных преимуществ	нет
1002	без существенных преимуществ	нет
1005	без существенных преимуществ	нет
1006	без существенных преимуществ	нет
1015	без существенных преимуществ	нет
1019	без существенных преимуществ	нет

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

2.4. Описание текущего использования объектов оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» 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 объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ по итогам 2 квартала 2017 г.

Общая картина социально-экономического развития РФ

Статистические данные за июнь 2017 г. сигнализируют о том, что восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный.

Восстановление инвестиционного спроса происходит темпами, опережающими базовый сценарий. С учетом роста во 2 кв. 2017 г. объема строительных работ на 3,2% г/г, производства инвестиционных товаров на 5,6% г/г, а также двузначных темпов роста импорта инвестиционных товаров, темп роста инвестиций в основной капитал может

составить 5-6% во 2 кв. 2017 года.

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г. В июне 2017 года рост ВВП, по оценке, составил 2,9% г/г, темп роста ВВП во 2 кв. 2017 г. оценивается в 2,7% г/г.

В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту: безработица находится на рекордно низких за новейшую историю уровнях, численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

Масштабное восстановление внутреннего спроса, сезонный фактор, повышающий импорт, и фиксация дивидендов обусловили сокращение сальдо текущего счета платежного баланса до -0,3 млрд. долл. США во 2 кв. 2017 г. Около нулевого сальдо текущего счета и увеличение международных резервов (в результате операций Минфина России и сокращения задолженности кредитных организаций перед Банком России по валютному РЕПО) обеспечивались притоком капитала по финансовому счету. Важным фактором здесь был сохраняющийся интерес международных инвесторов к российским государственным ценным бумагам.

Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб. в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года.

В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля.

Производственная активность

Динамика производственной активности во 2 кв. 2017 г. свидетельствует об ускорении восстановительного роста экономики по сравнению с 1 кв. 2017 г., несмотря на некоторое замедление в июне относительно темпов роста мая.

Увеличение спроса на энергоносители на внутреннем рынке, а также необходимость заполнения хранилищ после увеличенного отбора в минувшие anomalно холодные месяцы обусловили существенный рост добычи природного газа (+25,2% г/г) и поддержали высокие темпы роста добычи полезных ископаемых в целом (+5,2% г/г). Добыча нефти показала рост на 2,0% г/г, двигаясь в сторону стабилизации ввиду выполнения Россией договоренностей ОПЕК.

На фоне относительной нормализации температурного режима на территории России замедлился прирост обеспечения электрической энергией, газом и паром (+0,6% г/г), что лишь отчасти скорректировало резко-положительную динамику прошлых месяцев, и по итогам 2 кв. 2017 г. наблюдается уверенный рост (+3,8% г/г). В водоснабжении, водоотведении и утилизации отходов, несмотря на противоречивую динамику последних месяцев (-0,3% г/г в июне), заметны восстановительные тенденции, и по итогам 2 кв. 2017 г. наблюдается незначительный рост (+1,0% г/г).

Вместе с тем в июле средняя температура на территории России вновь установилась ниже уровней, характерных для этого месяца. В то же время сам абсолютный уровень температуры (в среднем около 18°C) не потребовал массового возобновления подачи тепла в жилые дома и объекты социальной сферы с одной стороны и массового использования кондиционеров с другой.

Темп роста потребления электроэнергии, по данным Системного оператора единой энергетической системы, в июле составил 1,4% г/г, с коррекцией на календарный, сезонный и погодный фактор – рост составил около 1% г/г (что в том числе связано с эффектом высокой базы прошлого года).

Обрабатывающая промышленность по итогам июня продемонстрировала рост на 2,9% г/г, с исключением сезонного и календарного факторов спад на 0,5% м/м после крайне высокого роста в предыдущем месяце.

Основными драйверами роста выступили: машиностроение (+18,1% г/г), химический комплекс (+6,1% г/г) и производство кокса и нефтепродуктов (+3,1% г/г).

Основной вклад в рост машиностроительного комплекса внесло производство прочих транспортных средств и оборудования (+29,9% г/г), что, как и в прошлые периоды, связано со стимулирующими мерами государственной поддержки отечественных вагоностроителей и, как следствие, увеличением производства пассажирских (+20,2% г/г) и грузовых вагонов (рост 2,3 р.).

Так же сохраняются двузначные темпы роста автотранспортных средств (+13,7% г/г) на фоне увеличения производства легковых автомобилей (+16,9% г/г), грузовых автотранспортных средств (+9,4% г/г) и автобусов (+32,1% г/г). Чрезвычайно высокими темпами продолжает увеличиваться производство компьютеров и электронных изделий (компьютеры рост в 2,3 р.), полупроводниковые приборы (+44,1% г/г) и коммуникационная аппаратура (+51,0% г/г)), что вместе с ростом производства потребительских товаров длительного пользования (холодильников на 8,5% г/г, стиральных машин на 23,4% г/г и газовых плит на 9,1% г/г) свидетельствует о восстановительных процессах в потребительском спросе. Традиционно положительная динамика химического комплекса определялась востребованностью и конкурентоспособностью отечественной продукции, а именно, минеральных и химических удобрений (+16,9% г/г) и аммиака (+10,7% г/г). Основной вклад в прирост производства кокса и нефтепродуктов внесли товарные группы, имеющие сравнительно небольшой удельный вес: нефтяной кокс (+16,7% г/г), судовое топливо (+10,3% г/г) и газообразные углеводороды, кроме природного газа (+8,0% г/г).

Металлургический комплекс (-2,3% г/г) продолжил оказывать сдерживающее влияние на темпы роста, с начала года переживая сокращение производства. Metallургическое производство сократилось на 3,5% г/г в результате снижения производства готового проката (-4,8% г/г), нелегированной стали (-5,1% г/г) и чугуна (-2,2% г/г). При этом стоит отметить двузначные темпы роста в производстве нержавеющей стали (+24,4% г/г) и труб для нефте- и газопроводов (+36,8% г/г). В июне негативный вклад в динамику обрабатывающих производств внесла также пищевая промышленность, в которой, несмотря на рост производства пищевых продуктов (+2,5% г/г), негативные тенденции в производстве напитков (-10,7% г/г) и табачных изделий (-18,4% г/г) обусловили общий спад производства в комплексе на 2,5% г/г.

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г (сезонно очищенный темп прироста равен 0,4% м/м).

По оценке Минэкономразвития России, в июне 2017 года рост ВВП составил 2,9% г/г, сезонно очищенный показатель оценивается в 0,3% м/м. Наибольший вклад в прирост ВВП внесли добыча полезных ископаемых (0,6 п.п.), обрабатывающие производства (0,5 п.п.) и транспортный комплекс (0,4 п.п.). В истекшем месяце повысилась роль строительства, а также усилилось положительное влияние оптовой и розничной торговли (вклад в прирост ВВП составил 0,3 п.п. и 0,7 п.п., соответственно).

Темп роста ВВП во втором квартале 2017 года оценивается в 2,7% г/г. Совокупный вклад промышленных видов деятельности в прирост ВВП за период составил 1,4 п.п. Рост грузооборота транспорта опережал в течение всего периода динамику ВВП и обеспечил 0,4 п.п. прироста ВВП.

Положительная динамика строительства и оборота розничной и оптовой торговли в мае-июне 2017 года добавила соответственно 0,1 п.п. и 0,5 п.п. в прирост ВВП. В целом за первое полугодие ВВП возрос, по оценке, на 1,7% г/г.

Потребительский спрос

Рост потребительского спроса на непродовольственные товары по-прежнему происходит, в том числе за счет приобретения населением товаров длительного пользования: продажи легковых автомобилей второй месяц демонстрируют двузначные темпы роста: в июне +15,0% г/г после +14,7% г/г в мае.

Рост объема платных услуг населению в мае был пересмотрен в сторону увеличения до 1,2% г/г (нулевая динамика по первоначальной оценке). В июне – снижение на 1,0% г/г. Несмотря на волатильность показателя в течение первого полугодия, объем платных услуг, предоставленных населению в январе-июне 2017 г., сохранился на уровне первого полугодия прошлого года.

Индикатор потребительской активности «спрос-запрос», построенный на основе данных о частоте соответствующих интернет - запросов, очищенный от сезонного и календарного факторов (подробнее о специфике расчета агрегированного показателя «спрос-запрос» и о его составляющих см. в Картинах экономики за май 2017 года), продемонстрировал некоторое снижение потребительской активности в июне после достижения пикового значения в мае. При этом снижение было обусловлено сокращением поисковых запросов на услуги, в то время как число интернет запросов на товары осталось практически на уровне мая. Вместе с тем, по предварительным данным июля (статистика запросов за 19 дней) индекс «спрос-запрос» достиг очередного максимума с начала 2014 года (107,1 пункта), что свидетельствует о продолжающейся тенденции постепенного восстановления потребительского спроса.

Фактором, способствующим росту потребительского спроса, являются восстановительные процессы в кредитовании населения. По данным Банка России в первом полугодии 2017 года кредиты физическим лицам выросли на 3,8% г/г до 11,2 трлн. рублей. При этом помимо устойчиво растущего ипотечного кредитования в последние месяцы отмечается умеренный рост портфеля других потребительских ссуд.

В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях близких к дефициту. Динамика заработной платы работников организации стабильно находится в зоне роста. По уточненным данным, в мае реальная заработная плата увеличилась на 2,8% г/г (номинальный рост – 7,0% г/г), в июне, по предварительным данным - ускорение до 2,9% г/г (номинальный рост – 7,4% г/г). За первое полугодие текущего года реальная заработная плата выросла на 2,7% г/г (номинальный рост за тот же период – 7,2% г/г) и служит одним из существенных факторов восстановления потребительской активности.

Безработица продолжает находиться на исторически минимальных уровнях. Изменение уровня безработицы, скорректированного на сезонность, в июне в пределах статистической погрешности: значение показателя, как и по уточненным данным за май, составило 5,3% SA от численности рабочей силы. При этом численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

Продолжились положительные тенденции в годовой динамике реальных располагаемых доходов, которые в июне не продемонстрировали сокращения, сохранившись на уровне июня прошлого года. За 6 месяцев доходы в отрицательной зоне – снижение на 1,4% г/г. Реальные располагаемые доходы с исключением доходов от продажи валюты и продажи недвижимости на вторичном рынке, по оценке Минэкономразвития, в мае продолжили рост с ускорением его темпов (+1,0% г/г после +0,4% г/г в мае), за первое полугодие оцениваемый Минэкономразвития России показатель показал околонулевую динамику (снижение на 0,1% г/г).

Инвестиционный спрос

В июне наблюдается ускорение роста инвестиций в основной капитал: динамика строительства ускорилась до 5,3% г/г, 0,4% м/м SA, производство инвестиционных товаров выросло на 6,7% г/г (0,3% м/м SA), импорт инвестиционных товаров расчет двухзначными темпами (42,2% г/г, 7,2% м/м SA по итогам мая).

На фоне роста импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья (с искл. судов и летательных аппаратов) на 32,5% г/г, в июне ожидается сохранение тенденции роста импорта инвестиционных товаров. По оценке, темп роста инвестиций в основной капитал во 2 кв. 2017 может составить 5-6% г/г.

Четвертый месяц подряд увеличивается производство инвестиционных товаров: в мае прирост составил 6,7% г/г, с устранением сезонности 0,3% м/м. Основной положительный вклад обеспечивается двухзначным ростом (шестой месяц подряд) производства цемента, извести и гипса, ускорившимся в июне до 71,1% г/г, ростом производства строительных металлических конструкций и изделий на 16,0% г/г, и резким ускорением роста производства машин специального назначения до 75,2% г/г. Негативное влияние на динамику производства инвестиционных товаров продолжает оказывать (четвертый месяц подряд) сокращение производства оборудования общего назначения (-41,7% г/г в июне). По итогам II квартала рост производства инвестиционных товаров ускорился до 5,6% г/г. В первом полугодии прирост составил 3,5% г/г.

В июне рост объема работ по виду деятельности «Строительство» ускорился до 5,3% г/г (после 3,8% г/г в мае), с устранением сезонности прирост составил 0,4% м/м, что подтверждает разворот тренда и восстановление строительного сектора. Продолжается восстановление объема ввода жилья (0,3% м/м с устранением сезонности, -6,6% г/г), однако уровень ввода по итогам полугодия по-прежнему значительно ниже соответствующего периода 2016 года (-11,3% г/г).

Таким образом, можно сделать вывод об усилении инвестиционного спроса в июне.

Платежный баланс

Во 2 кв. 2017 г. сальдо счета текущих операций перешло в отрицательную область, составив -0,3 млрд. долл. США (во 2 кв. 2016 г. 2,0 млрд. долл. США, в 1 кв. 2017 г. 23,3 млрд. долл. США).

Сокращение текущего счета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года произошло, несмотря на рост экспорта товаров на 22,9% г/г, а экспорта услуг – на 12,3% г/г.

Значительный рост экспорта товаров был обусловлен ростом как нефтегазового экспорта (на 23,1% г/г), так и ненефтегазового экспорта (на 22,6% г/г).

При этом как для первой, так и для второй товарной группы такой рост был вызван в большей степени увеличением цен. Цена на нефть марки «Юралс» в 2 кв. 2017 г. была на 11,7% выше, чем в соответствующем периоде предыдущего года. Среднеконтрактная цена на природный газ (по данным ФТС) в апреле-мае выросла на 18,3% г/г, на каменный уголь – на 52,4% г/г, на черные металлы – на 44,1% г/г, на листовую прокат – на 54,8% г/г, на медь – на 19,4% г/г, на алюминий – на 28,2% г/г.

При этом объем поставок нефти за рубеж в апреле-мае снизился на 1,9% г/г, черных металлов – на 8,4% г/г, алюминия – на 0,9% г/г. Экспорт меди в реальном выражении вырос незначительно – на 1,4% г/г. Среди минеральных ресурсов рост в реальном выражении наблюдался в экспорте газа (на 0,7% г/г, прежде всего в результате роста поставок газа в Европу), и угля (на 22,6% г/г, прежде всего за счет роста поставок в Китай).

Таким образом, по нашим оценкам, бурный рост ненефтегазового сырьевого экспорта вряд ли может носить долгосрочно устойчивый характер главным образом в силу завершения восстановительных ценовых процессов на сырьевых рынках с одной стороны.

В части несырьевого экспорта продолжает уверенно расти объем вывозимой продукции химического комплекса (на 17,1% г/г в апреле-мае), а также экспорта продовольственных товаров и сырья для их производства (на 17,8% г/г в апреле-мае). Однако доля двух указанных групп товаров в стоимостном объеме экспорта по-прежнему находится в диапазоне 10-13%, и, соответственно, оказывает ограниченную поддержку совокупным темпам роста.

В этих условиях сокращение текущего счета было обусловлено опережающим ростом импорта товаров и услуг. Под воздействием происходившего в 1 кв. 2017 г. укрепления рубля и восстановления внутреннего спроса рост импорта товаров ускорился во 2 кв. 2017 г. до 28,5% г/г (после 17,5% г/г в 1 кв. 2017 г.). При этом в условиях более быстрого восстановления внутреннего инвестиционного спроса по сравнению с потребительским, наиболее высокими темпами рос импорт продукции инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья (34,5% г/г после 29,8% г/г).

Рост импорта услуг, напротив, несколько замедлился (до 14,5% г/г во 2 кв. 2017 г. после 15,1% г/г кварталом ранее), однако находится в устойчивой положительной области. Кроме того, импорт услуг по статье поездки, наиболее чувствительный к указанным выше факторам (спросу и обменному курсу), продолжает расти двузначными темпами и ускоряться (с 21,5% г/г в 1 кв. 2017 г. до 28,7% г/г во 2 кв. 2017 г.).

Бурный рост импорта привел к существенному ухудшению ненефтегазового дефицита текущего счета, который достиг -40,5 млрд. долл. США во 2 кв. 2017 г. (с учетом коррекции на сезонность) после -32,8 млрд. долл. США кварталом ранее и - 29,7 млрд. долл. США в среднем за квартал в 2016 году.

Возможность накопления резервов в условиях слабо отрицательного сальдо текущего счета без существенного давления на курс рубля была обеспечена нетто-притоком капитала по финансовому счету (который полностью компенсировал отток 1 кв. 2017 года). Так, во 2 кв. 2017 г. объем покупок валюты Минфином России составил 2,2 млрд. долл. США (после 3,0 млрд. долл. США за 1 кв. 2017 г.), задолженность кредитных организаций перед Банком России по операциям РЕПО в иностранной валюте сократилась во 2 кв. 2017 г. на 2,4 млрд. долл. США (за 1 кв. 2017 г. на 6,5 млрд. долл. США).

Основным драйвером притока во 2 кв. 2017 г. (как и в 1 кв. 2017 г.) был интерес иностранных инвесторов к государственным ценным бумагам: нетто-приток капитала в государственные ценные бумаги во 2 кв. 2017 г. составил 3,2 млрд. долл. США (с учетом погашений) после 4,4 млрд. долл. США в 1 кв. 2017 года. Компании реального сектора также остались второй квартал подряд нетто-получателями иностранного капитала (здесь основной компонентной притока стали прямые иностранные инвестиции).

По банковскому сектору, как и в 1 кв. 2017 г., наблюдался нетто-отток капитала. При этом устойчивой компонентой оттока по-прежнему, остается погашение банками внешнего долга.

Детализированные данные за 1 кв. 2017 г. показывают снижение на 4,2 млрд. долл. США обязательств банковского сектора (по статьям «ссуды и депозиты» и «прочие обязательства», из них – погашение внешнего долга на 0,8 млрд. долл.). За 2 кв. 2017 г. детализированная разбивка пока недоступна, но сокращение обязательств банковского сектора было еще более масштабным, чем в 1 кв. 2017 г. (-11,7 млрд. долл. США во 2 кв. 2017 г. после - 3,9 млрд. долл. США кварталом ранее).

Одновременно отток капитала по банковскому сектору в форме увеличения иностранных активов, наблюдавшийся в 1 кв. 2017 г., сменился во 2 кв. 2017 г. снижением иностранных активов, что, вероятно, по крайней мере отчасти обусловлено сокращением нетто-поступлений по текущему счету.

Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года.

В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/56f0bde6-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5/20170728.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=56f0bde6-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5>

По итогам 2 квартала 2017 года восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.

2. Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за I квартал 2017 г.

По итогам января-марта 2017 года Ханты-Мансийский автономный округ – Югра (далее – автономный округ, Югра) по отношению к соответствующему периоду 2016 года достиг следующих результатов:

увеличение объема промышленного производства на 22,2 млрд. рублей;

увеличение объема инвестиций в основной капитал на 28,9 млрд. рублей.

зарегистрированная численность безработных по состоянию на 1 апреля 2017 года – 5,3 тыс. человек, на каждого незанятого трудовой деятельностью приходится 2 заявленные работодателями вакансии;

среднедушевые денежные доходы населения обеспечили 2,7 прожиточных минимума в среднем на душу населения (см. табл. 11).

Таблица 11

Динамика социально-экономического развития

Показатель	Российская Федерация		Югра	
	январь-март			
	2016	2017	2016	2017
Индекс физического объема промышленного производства	98,8	102,3	103,8	99,9
	102,8	100,7	105,1	105,4
Индекс производства продукции сельского хозяйства				
Индекс физического объема инвестиции в основной капитал	98,8	102,3	104,8	108,0
Ввод в действие жилых домов	83,6	84,2	89,6	86,5
Среднедушевые доходы населения, рублей	26 507,2	x	41 078,0	40 268,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения	96,3	99,9	91,4	92,8
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, в рублях	34 000,0	36 664,0	59 150,7	60 360,0
Реальная заработная плата	99,4	102,4	96,7	94,5
Индекс физического объема оборота розничной торговли	95,0	98,2	92,7	94,0
Индекс физического объема платных услуг населению	98,8	99,7	97,5	103,6
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года)	102,1	101,0	103,0	101,2
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет, млрд. рублей	3 227,3	4 220,6 ¹	353,8	535,9
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированном бюджете Российской Федерации, %	x	x	11,0	12,7
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению	1,4	1,2	0,61	0,58

предварительные данные.

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/devatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda>

Реальный сектор экономики

Промышленное производство

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности представлены в таблице 12.

Таблица 12

**Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности
в процентах к соответствующему периоду предыдущего года**

Виды деятельности	Январь-март	
	2016	2017
Индекс производства, в том числе:	103,8	99,9
Добыча полезных ископаемых	103,7	100,2
Обрабатывающие производства, из них:	98,6	95,4
производство металлургическое	x	3,2 раза
производство кожи и изделий из кожи	x	138,0
производство резиновых и пластмассовых изделий	x	104,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	x	103,7
производство пищевых продуктов, включая напитки	x	96,0
производство нефтепродуктов	x	95,5
обработка древесины, производство изделий из дерева	x	81,1
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	111,1	98,3
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	115,6

x – данные отсутствуют в связи с переходом на новые версии общероссийских классификаторов: ОКВЭД 2 и ОКПД 2.

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda>

Развитие промышленного комплекса Югры в большей степени определяется динамикой добычи нефти. Структура промышленного производства представлена в таблице 13.

Таблица 13

Структура промышленного производства (по полному кругу организаций)

Виды деятельности	Объем продукции, млн. рублей	Структура, %
Отгружено товаров, выполнено работ и услуг промышленного производства, в том числе:	885 111,6	100,00
Добыча полезных ископаемых	695 664,7	78,60
Обрабатывающие производства, в том числе:	128 593,4	14,53
производство нефтепродуктов	113 888,7	12,87
ремонт и монтаж машин и оборудования	8 059,5	0,91
обработка древесины и производство изделий из дерева	1 373,5	0,16
производство пищевых продуктов	1 071,7	0,12
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	916,6	0,10
производство прочей неметаллической минеральной продукции	844,0	0,10
производство электрического оборудования	705,7	0,08
производство химических веществ и химических продуктов	664,8	0,08
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	395,7	0,04
производство резиновых и пластмассовых изделий	266,4	0,03
производство прочих транспортных средств и оборудования	198,8	0,02
прочие производства	208,0	0,02
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	56 263,5	6,36
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	4 590,0	0,51

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda>

За январь-март 2017 года в автономном округе добыто 57,62 млн. тонн нефти. С начала разработки нефтяных месторождений на территории автономного округа (с 1964 года) по состоянию на 1 апреля 2017 года накопленная добыча нефти – 11265,1 млн. тонн. Доля Югры в общероссийской добыче нефти – 42,3 %. Большой объем по добыче нефти принадлежит ПАО «НК «Роснефть», ОАО

² По информации Автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Научно-аналитический центр рационального недропользования им. В.И.Шпилемана»

«Сургутнефтегаз», ПАО НК «ЛУКОЙЛ». Эти 3 компании добывают 78,6 % от всей добычи нефти в автономном округе.

Объем эксплуатационного бурения за январь-март 2017 года – 3840,6 тыс. м (январь-март 2016 года – 3553,2 тыс. м). Лидер по объему эксплуатационного бурения – ПАО НК «Роснефть» – 1497,1 тыс. м (39,0 % от всего объема работ по округу).

В отчетном периоде 2017 года в эксплуатацию введено 950 новых добывающих скважин (январь-март 2016 года – 951). Основное их количество ввели 4 нефтяные компании: ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «НК «Роснефть», ПАО НК «ЛУКОЙЛ», ПАО «Газпром нефть» – 88,4 % от всего количества новых добывающих скважин, введенных в автономном округе.

Добыча газа природного и попутного составила 8,9 млрд. куб. м, что на 0,4 % меньше, чем в соответствующем периоде 2016 года.

Произведено 23,1 млрд. кВтч электроэнергии, что на 5,7 % меньше, чем в соответствующем периоде 2016 года.

Основную долю выработки электроэнергии обеспечивают Сургутская ГРЭС-1, Сургутская ГРЭС-2, Нижневартовская ГРЭС и Няганская ГРЭС, общей установленной мощностью 12,2 тыс. МВт. Установленная мощность электростанций промышленных предприятий, введенных в эксплуатацию на месторождениях нефтяных компаний, составляет 1,6 тыс. МВт. Наибольшая доля в структуре электропотребления приходится на промышленных потребителей – более 89,0 %.

Пара и горячей воды произведено 8,8 млн. Гкал, что на 0,6 % больше, чем в соответствующем периоде 2016 года.

Генерирующие мощности Югры с запасом перекрывают собственные потребности региона. Развивается «малая» энергетика, представленная газотурбинными и газопоршневыми электростанциями, которые обеспечивают электроэнергией и теплом предприятия нефтегазового комплекса.

В целях обеспечения надежного, качественного электроснабжения и подключения перспективных потребителей в соответствии с инвестиционными программами субъектов электроэнергетики в 2017 году запланировано проектирование и строительство электросетевых объектов в объеме 365,0 км линий электропередачи и 322,0 МВА трансформаторной мощности с общим объемом финансирования 3,0 млрд. рублей.

В структуре обрабатывающего сектора производства организации по производству нефтепродуктов занимают 88,6 %.

В Югре действуют 6 нефтеперерабатывающих предприятий, которыми переработано 1,6 млн. тонн нефти, что на 0,7 % меньше соответствующего периода 2016 года (январь-март 2016 года – 1,6 млн. тонн).

Уровень использования попутного нефтяного газа увеличился по отношению к январю-марту 2016 года на 0,6 % до 96,4 %. Это связано с вводом в 2015 году новых объектов производственной инфраструктуры, способствующих повышению уровня рационального использования попутного нефтяного газа, а также реализация мероприятий нефтяными компаниями программ по рациональному использованию попутного нефтяного газа.

Переработано 9 газоперерабатывающими заводами 6,1 млрд. куб. м попутного нефтяного газа (январь-март 2016 года – 6,2 млрд. куб. м газа).

Основная доля (68,5 %) в общем объеме переработки попутного нефтяного газа приходится на УПГ ОАО «Сургутнефтегаз», ОАО «Нижневартовский ГПК», ОАО «Белозерный ГПК».

Переработка газового конденсата осуществляется на Сургутском заводе стабилизации газового конденсата (далее – ЗСГК), который остаётся лидером по объёму производства светлых нефтепродуктов. За январь-март 2017 года заводом переработано 2,4 млн. тонн газового конденсата (январь-март 2016 года – 2,5 млн. тонн газового конденсата). На заводе увеличилось производство пропан-бутана технического в 1,3 раза, дистиллята газового конденсата на 31,7 %, дизельного топлива на 2,6 %, сжиженного газа (пропан-бутана) на 1,8 %. Около 95,0 % автомобильного бензина, произведенного в автономном округе, приходится на Сургутский ЗСГК.

Динамика производства продукции, выпускаемой нефтегазоперерабатывающими организациями, представлена в таблице 14.

Таблица 14

**Динамика производства продукции переработки нефти,
газа и газового конденсата**

Показатели	Ед. измерения	Январь-март		Темп, %
		2016	2017	
Сжиженный газ	тыс. тонн	538,6	623,0	115,7
Дизельное топливо	тыс. тонн	362,7	366,0	100,9

Показатели	Ед. измерения	Январь-март		Темп, %
		2016	2017	
Сухой газ	млн. куб. м	5 515,3	5 432,9	98,5
ШФЛУ	тыс. тонн	1 524,7	1 334,5	87,5
Керосин авиационный	тыс. тонн	70,5	60,5	85,8
Бензин автомобильный	тыс. тонн	448,5	376,0	83,7

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda>

В структуре обрабатывающего сектора организации лесопромышленного комплекса занимают 1,1 %.

Увеличилось производство плитной продукции:

плиты древесностружечной в 1,3 раза до 50,4 тыс. куб. м (январь-март 2016 года – 37,6 тыс. куб. м), при этом производство ламинированной древесностружечной плиты увеличилось в 1,8 раза до 48,4 тыс. куб. м (январь-март 2016 года – 26,6 тыс. куб. м);

ЛВЛ-бруса в 1,3 раза до 5,6 тыс. куб. м (январь-март 2016 года – 4,2 тыс. куб. м);

фанеры клееной в 4,8 раза до 358,6 куб. м (январь-март 2016 года – 76 куб. м).

Производство лесоматериалов хвойных пород увеличилось на 11,7 % и составило 412,7 тыс. пл. куб. м (январь-март 2016 года – 369,5 тыс. пл. куб. м).

Крупным производителем лесопромышленной продукции является АО «Югорский лесопромышленный холдинг» (г. Ханты-Мансийск), включающее полный производственный цикл от освоения и восстановления лесов до выпуска высокотехнологичной продукции.

В структуре обрабатывающего сектора промышленности предприятия по выпуску пищевых продуктов занимают 0,8 %.

Увеличился выпуск полуфабрикатов мясных на 14,5 % до 658,6 тонн, пива на 4,3 % до 83,1 тыс. декалитров, молока на 3,0 % до 1,0 тыс. тонн, хлебобулочных изделий на 2,0 % до 17,3 тыс. тонн.

Крупным производителем мясной пищевой продукции остается ООО Мясокомбинат «Сургутский». Предприятие производит более 150 наименований продукции, отвечающей по своим качествам российским и международным стандартам.

Сельское хозяйство

В Югре произведено сельскохозяйственной продукции во всех категориях хозяйств на сумму 1,0 млрд. рублей или 105,4 % к соответствующему периоду 2016 года.

Увеличилось производство мяса (скот и птица на убой) в живом весе на 10,5 % до 4,4 тыс. тонн. При этом наибольшую долю в производстве мяса (72,7 %) от общего объема производства по автономному округу занимают фермерские хозяйства.

По состоянию на 1 апреля 2017 года в хозяйствах всех категорий увеличилось поголовье свиней.

Крупными производителями молочно-мясной продукции в Югре являются: ИП Башмаков В.А. «Богдашка» (Ханты-Мансийский район), ОАО «Агроника» (г. Урай), ООО СП «Белоярское» (г. Белоярский).

Строительство

Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», за январь-март 2017 года составило 49,1 млрд. рублей или 117,6 % к соответствующему периоду 2016 года. Введено 78,9 тыс. кв. м общей площади квартир, доля индивидуального жилищного строительства – 11,8 %.

В рейтинге регионов Российской Федерации (далее – РФ) автономный округ занимает 2 место по объему предоставленных ипотечных кредитов на душу населения и 3 место по количеству кредитов на тысячу человек населения³.

В целях улучшения жилищных условий продолжается формирование фонда арендного жилья. Построены 4 арендных дома в гг. Нефтеюганске, Сургуте, Ханты-Мансийске общей площадью 27,8 тыс. кв. м. Среднегодовая загрузка домов составляет до 98,0 %, наиболее востребованы студии, 1,2-комнатные квартиры.

В целях улучшения жилищных условий многодетных семей, исполнения Указа Президента РФ от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан РФ доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» для индивидуального жилищного строительства безвозмездно предоставлено 40 земельных участков многодетным семьям, что составляет 74,0 % от общего числа земель безвозмездно переданных для индивидуального жилищного строительства.

Основной объем работ по виду деятельности «строительство» приходится на производственные объекты. По информации Управления Федеральной службы государственной статистики по

³ По информации Центробанка РФ и Росстата за январь-март 2017 года

Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу за январь-март 2017 года введены в действие производственные мощности:

950 нефтяных добывающих скважин;

1 автозаправочная станция;

торговые предприятия на 0,8 тыс. кв. м торговой площади.

Дорожное хозяйство

На 1 января 2017 года протяженность автомобильных дорог общего пользования федерального, регионального, межмуниципального и местного значения на территории автономного округа составила 6876,1 км⁴, в том числе:

регионального значения – 2767,9 км;

федерального значения – 345,0 км.

Эксплуатировалось 346 мостов и путепроводов общей протяженностью 26,95 тыс. пог. м.

Протяженность зимних автомобильных дорог и ледовых переправ в зимний период 2016 года составила 2556,1 км.

В отчетном периоде производились работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту и содержанию автомобильных дорог, в том числе зимних.

Транспорт

В 2016 году продолжилось субсидирование пассажирских перевозок в соответствии с мероприятиями государственной программы «Развитие транспортной системы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2016-2020 годы». Это позволило сохранить оптимальную сеть социально значимых маршрутов, обеспечить транспортную доступность населения национальных посёлков и сельских поселений к объектам социальной инфраструктуры и снизить стоимость проезда в среднем:

на авиаперевозки на 50,0 %;

на межмуниципальные и пригородные перевозки автомобильным транспортом на 62,3 %.

в пригородном сообщении железнодорожным транспортом на 74,2 %;

на водном транспорте на 88,0 %.

Связь

Обеспеченность населения мобильной связью составляет более 200,0 %, это обусловлено внедрением новых видов услуг, привлекающих потребителей, увеличением числа пользователей, обладающих несколькими sim-картами.

Общее количество абонентов фиксированной связи составляет 414,3 тыс. номеров.

Охват жителей окружными теле- и радиопрограммами составляет 99,6 %. Работают 89 местных телерадиокомпаний, крупнейшими из которых являются Автономное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Окружная телерадиокомпания «Югра» и филиал Всероссийской государственной телерадиокомпания «Государственная телевизионная и радиовещательная компания «Югория».

На территории автономного округа транслируются первый и второй федеральные мультиплексы. Всего в целях развития цифрового эфирного телевидения построено 79 телевизионных станций стандарта DVB-T2 первого цифрового мультиплекса из 80 запланированных и 7 телевизионных передатчиков стандарта DVB-T2 второго цифрового мультиплекса. До полного завершения строительства сети первого мультиплекса ФГУП «РТРС» осталось запустить ещё 1 телевизионную станцию стандарта DVB-T2. Ожидаемый охват населения автономного округа цифровым вещанием в итоге составит 99,4 %. Так же продолжают трансляцию 82 цифровых телевизионных станции стандарта DVB-T регионального цифрового мультиплекса.

Предоставление услуг почтовой связи осуществляет Управление Федеральной почтовой связи – филиал ФГУП «Почта России». В состав филиала входят 7 почтамтов, 214 отделений почтовой связи, из них 103 находятся в сельской местности, предлагая свыше 50 почтовых, финансовых, инфокоммуникационных и прочих услуг.

Жилищно-коммунальный комплекс

Общая площадь жилищного фонда на 1 апреля 2017 года составила 33,7 млн. кв. м⁵. Структура жилищного фонда на 88,7 % представлена частной формой собственности, 10,2 % муниципальной и 1,1 % государственной и смешанной формой собственности.

Жилищно-коммунальные услуги оказывают 489 организаций различных форм собственности, в том числе 280 предприятий оказывают жилищные услуги и 209 – коммунальные; из них 89,3 % – частной формы собственности, по договору аренды или концессии с долей участия в уставном капитале автономного округа (или) муниципальных образований не более 25,0 %.

⁴ Оценка Департамента дорожного хозяйства и транспорта автономного округа

⁵ Оценка Департамента строительства автономного округа

Доля ветхого и аварийного жилья в общем объеме жилищного фонда на 1 апреля 2017 года составила 7,5 %⁶ от общего объема жилищного фонда.

В целях улучшения жилищных условий населения, в том числе путем ликвидации аварийного жилфонда, в автономном округе реализуется адресная программа Югры по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013-2017 годы⁷, (далее – адресная программа), в которую включены все аварийные многоквартирные дома (далее – МКД), признанные таковыми до 1 января 2012 года, но ранее не обеспеченные финансированием.

За период с 2013 года по 1 апреля 2017 года переселены 4573 человека (99,8 % от запланированных на период реализации адресной программы) из 181 аварийного многоквартирного дома площадью 62,5 тыс. кв. м (99,7 % от запланированных на период реализации адресной программы).

Продолжена реализация мероприятий, направленных на капитальный ремонт многоквартирных домов и благоустройство дворовых территорий, посредством государственной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, на период с 2014 по 2043 годы (далее – Программа)⁸. На 1 апреля 2017 года Программа включает 6528 МКД, в которых проживают 420 тысяч семей.

В соответствии с краткосрочным планом реализации Программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории автономного округа, на 2017 – 2019 годы⁹, в 2017 году предусмотрен ремонт 544 многоквартирных домов общей площадью 2816,6 тыс. кв. м., плановая стоимость капитального ремонта составляет 4,4 млрд. рублей, в том числе:

99,5 млн. рублей – за счет средств бюджета автономного округа;

94,2 млн. рублей – за счет средств местного бюджета;

4,2 млрд. рублей – за счет средств собственников помещений в многоквартирных домах.

По состоянию на 01.04.2017 в полном объеме завершены работы по капитальному ремонту общего имущества в 4 МКД, еще в 54 МКД подрядчики приступили к работам.

Уровень собираемости взносов на капремонт за январь-март 2017 года составил 92,4 %.

В целях создания условий для развития конкуренции на рынке услуг жилищно-коммунального хозяйства меняются подходы к управлению предприятиями коммунального хозяйства за счет перехода на более эффективные (концессионные соглашения, долгосрочная аренда).

Примерами государственно-частного партнерства на условиях концессии в автономном округе являются концессионные соглашения в отношении коммунальной инфраструктуры г. Когалыма, пгт. Междуреченский Кондинского района, Советского района, включающей системы теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

Всего в Югре реализуется 24 концессионных соглашений: 6 в Октябрьском районе, 4 в Нефтеюганском районе, по 3 в г. Когалыме и Советском районе, по 2 соглашения в г. Радужный и г. Лангепасе, по 1 в г. Нягани, г. Урае, г. Покачи и Кондинском районе. Одно из них – по объектам, системам водоснабжения, водоотведения с.п. Перегребное Октябрьского района заключено 11 января 2017 года.

Фактически сложившаяся максимальная доля собственных расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном семейном доходе составила на 1 апреля 2017 года 6,5 %.

В целях оказания поддержки предоставлена субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг 25,3 тыс. семьям (численность лиц проживающих в семьях получателей субсидий – 58,0 тыс. человек), из них 3,7 тыс. семей или 14,7 % получили субсидию в размере, равном фактическим расходам на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу предприятий за счет всех источников финансирования за январь-март 2017 года – 184,2 млрд. рублей или 108,0 % к соответствующему периоду 2016 года.

По источникам финансирования основную долю занимают собственные средства предприятий – 92,5 %, привлеченные средства – 7,5 %. Доля бюджетных средств в общем объеме инвестиций – 0,5 %.

В автономном округе внедрены все положения Стандарта деятельности органов исполнительной власти субъектов РФ по обеспечению благоприятного инвестиционного климата в регионе, сформирована комплексная система государственной поддержки инвестиционной деятельности.

В реестр приоритетных инвестиционных проектов, при реализации которых оказывается государственная поддержка в виде субсидий для компенсации части затрат на строительство

⁶ Оценка Департамента строительства автономного округа

⁷ Постановление Правительства автономного округа от 30.05.2013 № 211-п (в ред. постановления Правительства автономного округа от 05.02.2016 № 15-п)

⁸ Постановление Правительства автономного округа от 25.12.2013 № 568-п

⁹ Постановление Правительства Югры от 02.09.2016 № 334-п

инженерных сетей и компенсации части затрат на уплату процентов по привлекаемым заемным средствам, включено 170 проектов.

Реализуются крупные инвестиционные проекты.

«Строительство комплекса переработки фракции 340оС-КК установки моторных топлив Сургутского ЗСК», реализуемый ООО «Сургут перевалка». Проект предполагает строительство комплекса переработки фракции с получением низкосернистых судовых топлив и дизельного топлива по стандарту Евро 5. Основными потребителями судового маловязкого топлива являются бункеровочные и судоходные компании. Проект нацелен на создание производства по выпуску востребованной в РФ продукции с высокой добавленной стоимостью, например судовое маловязкое топливо. В результате реализации предполагается создание 249 высококвалифицированных рабочих мест, объем налоговых поступлений в бюджет автономного округа составит свыше 780 млн. рублей в год.

«Индустриальный парк «Солнечный», реализуемый ООО «Завод КИПАРИС». Планируемая специализация парка – нефтехимическое производство, производство строительных конструкций и логистический центр. В ходе реализации проекта предполагается создание на базе индустриального парка нефтехимического комбината, завода строительных изделий, логистического центра. В результате реализации проекта предполагается создание 766 рабочих мест, бюджетный эффект автономного округа оценивается в размере 1,7 млрд. рублей.

Реестр приоритетных инвестиционных проектов размещен на едином официальном сайте государственных органов автономного округа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/investitsionnaya-deyatelnost/>.

В целях развития инвестиционной деятельности организациям, реализующим инвестиционные проекты, предоставляется льгота по налогу на имущество организаций при условии включения инвестиционного проекта на основании заявления организации в Реестр инвестиционных проектов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в целях применения налогоплательщиками льготы по налогу на имущество организаций (далее – Реестр). Льгота предоставляется на первые годы с даты ввода объекта имущества в эксплуатацию (в течение 3 (5) лет в зависимости от сферы, в которой реализуется инвестиционный проект). По окончании срока освобождения от уплаты налога инвестиционный проект подлежит исключению из Реестра. По состоянию на 1 апреля 2017 года в Реестр включено 25 проектов (завершение строительства первой очереди Нижневартовской ГРЭС, строительство продуктопровода «Южно-Балыкская ГНС-Тобольск-Нефтехим» и другие).

В целях создания благоприятного инвестиционного климата, привлечения инвестиций реализуются мероприятия, предусмотренные федеральными дорожными картами.

В Югре внедрение целевых моделей осуществляется на принципах проектного управления. Проектный комитет автономного округа утвердил 9 реестров компонентов («дорожных карт») и паспортов портфелей проектов по внедрению целевых моделей, (далее – портфели проектов):

№ ПП001-03 «Получение разрешения на строительство и территориальное планирование»;

№ ПП002-00 «Регистрация права собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества»;

№ ПП003-00 «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества»;

№ ПП004-05 «Совершенствование контрольно-надзорной деятельности в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре»;

№ ПП005-05 «Система мер по стимулированию развития малого и среднего предпринимательства»;

№ ПП006-01 «Подключение (технологическое присоединение) к электрическим сетям»;

№ ПП007-01 «Подключение (технологическое присоединение) к сетям газоснабжения»;

№ ПП008-01 «Подключение (технологическое присоединение) к сетям теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения»;

№ ПП009-05 «Совершенствование и внедрение положений регионального инвестиционного стандарта».

В паспортах портфелей проектов учтены все показатели, установленные в целевых моделях в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 31 января 2017 года № 147-р «О целевых моделях упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации», определены лица, ответственные за достижение показателей.

Внедрение метода проектного управления в деятельность по обеспечению благоприятного инвестиционного климата позволит достичь максимальных результатов и повысить качество работы над проектами и мероприятиями дорожных карт.

По итогам января-марта 2017 года среди субъектов РФ Югра занимает 2 место по объему инвестиций в основной капитал и 3 место по объему инвестиций на душу населения с номиналом в 112,6 тыс. рублей.

[Бюджетная система](#)

В бюджетную систему РФ с территории автономного округа за январь-март 2017 года перечислено 535,9 млрд. рублей налогов, сборов и иных платежей, что на 51,5 % больше соответствующего периода 2016 года. Основная часть поступлений (80,9 %) обеспечена налогом на добычу полезных ископаемых.

Доля автономного округа в общем объеме налогов и сборов, собранных в Российской Федерации – 12,7 %.

Консолидированный бюджет автономного округа исполнен по доходам в сумме 44,5 млрд. рублей, что на 35,9 % меньше соответствующего периода 2016 года (69,4 млрд. рублей).

В структуре доходной части консолидированного бюджета автономного округа доля налоговых доходов – 90,8 % от общей суммы доходов бюджета (январь-март 2016 год – 92,9 %), неналоговых доходов – 6,8 % (январь-март 2016 год – 4,9 %), безвозмездных поступлений – 2,4 % (январь-март 2016 год – 2,2 %).

Основной объем в структуре налоговых доходов составляют налоги:

на доходы физических лиц – 45,7 %;

на имущество организаций – 34,6 %;

на прибыль организаций – 10,5 %.

Расходы консолидированного бюджета автономного округа (без учета расходов территориальных внебюджетных фондов) за январь-март 2017 год – 44,9 млрд. рублей, что на 3,5 % ниже, чем за январь-март 2016 года.

Все социальные приоритеты, установленные законодательством РФ и автономного округа, а также указами Президента РФ, исполнены в полном объеме.

От общего объема расходов консолидированного бюджета автономного округа 69,6 % направлено на развитие здравоохранения, образования, социальной политики, культуры, физкультуры и спорта. В абсолютной сумме это составляет 31,3 млрд. рублей.

В целях стимулирования деловой активности и повышения инвестиционной привлекательности Югры на поддержку отраслей экономики направлено 7,9 млрд. рублей, что составляет 17,7 % от общих расходов консолидированного бюджета автономного округа.

Консолидированный бюджет автономного округа исполнен с дефицитом в размере 0,4 млрд. рублей.

В бюджеты государственных внебюджетных фондов (отделение Фонда социального страхования РФ по автономному округу, отделение Пенсионного фонда РФ по автономному округу, Территориальный фонд обязательного медицинского страхования автономного округа), расположенных в автономном округе, перечислено 41,4 млрд. рублей доходов, что на 2,6 % превышает уровень доходов за январь-март 2016 года. Основным источником формирования бюджетов государственных внебюджетных фондов являются страховые взносы, на долю которых пришлось 73,6 % от общего объема доходов.

Расходы государственных внебюджетных фондов увеличились на 13,4 %, и составили 38,3 млрд. рублей. Обязательства государственных внебюджетных фондов выполнены в полном объеме, основная доля расходов (88,2 %) приходится на:

выплату страховых пенсий – 21,6 млрд. рублей, что на 9,7 % больше, чем за январь-март 2016 год;

обеспечение реализации территориальной программы ОМС – 8,9 млрд. рублей, увеличение на 1,5 %;

выплату пособий гражданам по обязательному социальному страхованию на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством – 3,3 млрд. рублей, увеличение на 6,0 %.

Уровень жизни населения

Денежные доходы и расходы населения

По предварительной информации Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу в январе-марте 2017 года населением автономного округа получено денежных доходов в сумме 198,9 млрд. рублей, что на 0,8 % меньше, чем в соответствующем периоде 2016 года.

Покупательная способность населения (соотношение среднедушевых денежных доходов с величиной прожиточного минимума) в отчетном периоде 2017 года обеспечила 2,7 величины прожиточного минимума.

Потребительский рынок

Инфляция и цены

Индекс потребительских цен в марте 2017 года к декабрю предыдущего года – 101,2 % (РФ – 101,0 %). Динамика структуры индекса потребительских цен представлена в таблице 15.

Таблица 15
Динамика структуры индекса потребительских цен в марте 2017 года к декабрю 2016 года, %
в процентах к декабрю предыдущего года

Показатели	Российская Федерация		Югра	
	2016	2017	2016	2017
Все товары и платные услуги	105,4	101,0	103,0	101,2
Продовольственные товары	104,6	101,2	104,5	100,4
Непродовольственные товары	106,5	100,9	103,2	102,6
Платные услуги	104,9	100,8	101,8	100,1

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda>

По информации Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу цены на большинство отдельных видов социально значимых продовольственных товаров первой необходимости изменяются в соответствии с общероссийскими тенденциями, а в некоторых отдельных случаях – ниже общероссийских.

Снижение розничных цен отмечено на: пшено – 4,0 %, крупа гречневая ядрица – 3,9 %, масло подсолнечное – 3,3 %, яблоки – 3,0 %, рис шлифованный – 2,9 %, яйца куриные – 2,4 %, сахар-песок – 2,2 %.

Обеспеченность товарами первой необходимости на розничном рынке автономного округа составляет 100,0 %.

Для своевременного реагирования на изменения ассортимента и розничных цен на продовольствие, с целью организации мероприятий по недопущению необоснованного роста цен и предупреждению дефицита проводится еженедельное информационно-аналитическое наблюдение за состоянием продовольственного рынка во всех 22 муниципальных образованиях автономного округа. Актуальная информация о ценах доступна на сайтах «Мониторинг ЮГРА» (www.monitoring.admhmao.ru) в разделе «Мониторинг цен» и Депэкономки Югры (www.depeconom.admhmao.ugriit.ru) в разделе «Деятельность – Цены».

Для обеспечения доступа сельхозпроизводителей на рынок и расширения каналов сбыта сельскохозяйственной продукции, органами власти автономного округа совместно с предпринимательским сообществом проводятся организационные мероприятия по:

увеличению количества нестационарных торговых объектов, реализующих сельскохозяйственную продукцию и продовольственные товары. Всего в автономном округе функционирует 1933 нестационарных торговых объекта, в том числе 1515 павильонов, 233 киоска, 99 мобильных, 86 прочих объектов;

формированию справочной общедоступной системы ярмарочных площадок, для организации и проведения ярмарок в муниципальных образованиях автономного округа;

обеспечению доступа к торговым местам на розничных рынках товаропроизводителям сельскохозяйственной продукции на льготных условиях в упрощенном порядке.

Схемы размещения нестационарных торговых объектов, план-график проведения ярмарок, система ярмарочных площадок, реестр розничных рынков находятся в открытом доступе на сайте Депэкономки Югры (www.depeconom.admhmao.ru) в разделе «Деятельность – Потребительский рынок».

Индекс потребительских цен на нефтепродукты в Югре – 101,4 % (РФ – 101,9 %).

Внешнеэкономическая деятельность

Внешнеторговый оборот автономного округа в январе-марте 2017 года увеличился по отношению к соответствующему периоду 2016 года на 86,9 % и составил 3641,1 млн. долларов США (таблица 16). Положительное влияние на объем внешнеторгового оборота оказывает рост цен на нефть по сравнению с соответствующим периодом 2016 года.

Характерной чертой внешней торговли является положительное сальдо торгового баланса – 3490,3 млн. долларов США. На страны дальнего зарубежья приходится 95,4 % от общего внешнеторгового оборота Югры, на страны СНГ – 4,6 %.

Югра является экспортно-ориентированным регионом и в общем объеме внешнеторгового оборота на долю экспорта приходится 97,9 %, на долю импорта – 2,1 %. Коэффициент покрытия экспорта товарами импорта – 47,3 раза.

Таблица 16

Динамика внешнеторгового оборота

Показатели	Январь-март		Темп, %
	2016	2017	
Оборот всего, в том числе:	1948,4	3641,1	186,9
страны дальнего зарубежья	1801,6	3475,1	192,9
страны СНГ	146,5	166,0	113,3
Экспорт всего, в том числе:	1829,6	3565,7	194,9
страны дальнего зарубежья	1687,9	3400,9	в 2,0 раза
страны СНГ	141,7	164,8	116,3
Импорт всего, в том числе:	118,5	75,4	63,6
страны дальнего зарубежья	113,7	74,2	65,3
страны СНГ	4,8	1,2	25,0
Сальдо	1711,1	3490,3	в 2,0 раза

млн. долл. США

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/devatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda>

Во внешней торговле Уральского федерального округа на долю автономного округа приходится около 43,9 % стоимостных объёмов по экспорту продукции, по импорту – около 10,8 %, в общероссийском объёме экспорта – не более 4,0 %, объёме импорта – менее 1,0 %.

Экспорт товаров по отношению к соответствующему периоду 2016 года увеличился на 94,9 %, при этом 95,4 % вывозимых товаров поступало в страны дальнего зарубежья. Основные торговые партнеры по экспорту: Нидерланды, Китай, Германия и Япония.

Основные виды экспортируемых товаров:

минеральные продукты, в т.ч. топливно-энергетические товары;

нефть и продукты их перегонки, битуминозные вещества, воски минеральные;

древесина и изделия из нее;

металлы и изделия из них;

машины, оборудование и транспортные средства.

В отраслевой структуре экспорта преобладает сырая нефть – около 99,0 %.

Основные поставки нефти на экспорт осуществляет ОАО «Сургутнефтегаз», основные лесопромышленные предприятия-экспортёры объединяет ОАО «Югорский лесопромышленный холдинг».

Необходимость привлечения зарубежных передовых технологий, не имеющих аналогов в России, для развития промышленного производства, является основной целью импортных поставок. Импорт товаров и услуг в январе-марте 2017 года по отношению к соответствующему периоду 2016 года уменьшился на 36,4 %, при этом доля ввозимых товаров из стран дальнего зарубежья – 98,4 %. Основными торговыми партнерами по импорту являлись США, Канада, Китай, Нидерланды и Индия.

Основные товарные группы, ввозимые в Югру (в % от общего объема импорта):

машины, оборудование и транспортные средства – около 82,0 %;

металлы и изделия из них – 13,0 %;

продукция химической промышленности – 2,2 %.

Основными импортерами автономного округа выступают ОАО «Авиакомпания «ЮТЭЙР», ОАО «Сургутнефтегаз».

Международная и межрегиональная деятельность

В целях содействия в повышении инвестиционной привлекательности автономного округа на международном и российском уровнях реализуется государственная программа автономного округа «Развитие гражданского общества Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2016-2020 годы», которая включает подпрограмму «Содействие развитию внешних связей и выставочной деятельности в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре».

Организовано участие представителей автономного округа в 9 мероприятиях международного и межрегионального уровня, подписаны соглашения о сотрудничестве с субъектами РФ (Красноярский край, Республика Коми), проводилась работа по согласованию проектов документов о сотрудничестве с Республикой Беларусь.

По предложению МИД России в автономном округе в 1 квартале 2017 года проведено выездное межсессионное заседание Экспертного механизма ООН по правам коренных народов Совета ООН по правам человека.

В соответствии с заключенными документами о сотрудничестве автономный округ взаимодействует с 29 субъектами РФ, 7 регионами иностранных государств.

Реализация мероприятий в сфере развития межрегиональных и международных связей положительно отражается на расширении сотрудничества автономного округа с регионами зарубежных государств и субъектами Российской Федерации, способствует активному развитию внешнеэкономического потенциала субъектов предпринимательской деятельности Югры.

Анализ данных представленных выше показывает, что динамика объемов промышленного производства в регионе – положительная, инвестиций - отрицательная. При этом отмечаются негативные тенденции в потребительском секторе, проявляющиеся в стагнации оборотов розничной торговли (однако темпы роста платных услуг населению положительные). Так же отмечается сокращение реальных доходов населения. Таким образом, можно заключить, что в регионе формируется напряжение в потребительском секторе, связанное с общим экономическим кризисом, что оказывает негативное влияние на рынок недвижимости.

3. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке (динамику рынка). При проведении настоящего анализа в качестве источника данных использовалось интернет-издание «Югра Недвижимость» (<http://ugra-ned.ru>), а так же данные с информационных сайтов агентств недвижимости региона. По состоянию на период проведения оценки последним доступным номером является № 40 январь – февраль 2015 г. В данном выпуске приведена статистика рынка по состоянию на ноябрь 2014 г. Наиболее 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. 17.

Таблица 17.

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
июнь 2016	66 593	70 344	64 338	45 000
сентябрь 2016	66 221	71 451	66 576	69 165
январь 2017	62 088	н.д.	69 555	н.д.
апрель 2017	62 664	66 440	76 532	62 667
август 2017	65 641	69 634	65 881	61 404
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
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

Наименование показателя	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
ноябрь 2014	1 370	1 000	1 570	950
декабрь 2015	890	760	780	700
март 2016	750	760	730	700
июнь 2016	639	708	746	716
сентябрь 2016	764	737	800	753
январь 2017	691	748	682	575
апрель 2017	672	880	1 047	662
август 2017	694	980	894	751
Доходность, %				
март 2013	19,70	10,63	10,56	н.д.
май 2013	16,00	9,42	7,31	н.д.
июль 2013	16,00	12,86	8,57	28,97
сентябрь 2013	16,00	12,41	10,31	28,97
октябрь 2013	15,81	12,00	6,97	27,10
февраль 2014	15,81	15,07	18,23	н.д.
май 2014	15,81	14,78	13,07	14,15
август 2014	15,07	15,75	15,26	11,85
октябрь 2014	19,50	15,07	19,10	15,00
ноябрь 2014	17,87	14,81	24,79	15,00
декабрь 2015	16,18	11,69	12,48	14,58
март 2016	13,24	11,69	11,84	14,58
июнь 2016	11,51	12,08	13,91	19,09
сентябрь 2016	13,84	12,38	14,42	13,06
январь 2017	13,36	н.д.	11,76	н.д.
апрель 2017	12,88	15,90	16,42	12,67
август 2017	12,68	16,88	16,29	14,68
Медиана	15,81	12,64	13,07	14,68
Среднее	15,37	13,34	13,61	17,67
Срок окупаемости, лет.				
март 2013	5,08	9,41	9,47	н.д.
май 2013	6,25	10,62	13,67	н.д.
июль 2013	6,25	7,78	11,67	3,45
сентябрь 2013	6,25	8,06	9,7	3,45
октябрь 2013	6,32	8,33	14,34	3,69
февраль 2014	6,32	6,64	5,48	
май 2014	6,32	6,77	7,65	7,07
август 2014	6,63	6,35	6,55	8,44
октябрь 2014	5,13	6,63	5,24	6,67
ноябрь 2014	5,6	6,75	4,03	6,67
декабрь 2015	6,18	8,55	8,01	6,86
март 2016	7,56	8,55	8,45	6,86
июнь 2016	8,68	8,28	7,19	5,24
сентябрь 2016	7,22	8,08	6,94	7,65
январь 2017	7,49	н.д.	8,5	н.д.
апрель 2017	7,77	6,29	6,09	7,89
август 2017	7,89	5,92	6,14	6,81
Медиана	6,32	7,78	7,65	6,74
Среднее	6,64	7,24	8,18	5,77

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:

- по итогам 1 кв. 2017 г. наблюдается рост цен продаж объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости;
- по итогам 1 кв. 2017 г. наблюдается рост арендных ставок для объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости.

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

В целом тенденции на рынке 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 могут усилиться отрицательные тенденции рынка недвижимости.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено в табл. 18.

Таблица 18.

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. 18 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. 19.

Таблица 19.

Исходные условия локализации объектов анализа	
Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	нежилые помещения
Характеристики местоположения:	
адресный ориентир	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского - ул. Шевченко - ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)
типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1 г. Ханты-Мансийск
численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 1
Физические характеристики:	
класс объектов недвижимости	офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов
тип объектов недвижимости	встроенные помещения
этаж расположения	первый
общая площадь	не локализовалось
техническое состояние здания	строящееся здание
состояние отделки	не локализовалось

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. 19 условиями локализации. В качестве источника информации использовался информационный сайт:

- <http://sssthm.ru> (компания «Северные строительные технологии»). В результате интервьюирования представителя отдела продаж (тел. 8 (3467) 326-688) получены данные о ценах предложений к продаже объектов.

На указанном выше ресурсе, исходя из интервьюирования с менеджерами компании «Северные Строительные Технологии», актуальны 5 оферт, которые могут рассматриваться как объекты анализа. Прочие оферты не рассматривались по причинам не соответствия оферт 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 могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются нежилые помещения, имущественные права на которые являются правами по договору участия в долевом строительстве (ДУДС) многоквартирного дома. Описание объектов анализа представлено в табл. 20 – табл. 27. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 20.

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 21.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Строительный адрес объекта
Объект анализа 1	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова- ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)
Объект анализа 2	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова- ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)
Объект анализа 3	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова- ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)
Объект анализа 4	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова- ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)
Объект анализа 5	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова- ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект	Типовая территориальная зона в пределах города
Объект анализа 1	ТЗ № 1	96,936	н/д	ТЗ № 1
Объект анализа 2	ТЗ № 1	96,936	н/д	ТЗ № 1
Объект анализа 3	ТЗ № 1	96,936	н/д	ТЗ № 1
Объект анализа 4	ТЗ № 1	96,936	н/д	ТЗ № 1
Объект анализа 5	ТЗ № 1	96,936	н/д	ТЗ № 1

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

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	121,33	строящееся здание	без отделки
Объект анализа 2	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	152,84	строящееся здание	без отделки
Объект анализа 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	48,68	строящееся здание	без отделки
Объект анализа 4	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	43,20	строящееся здание	без отделки
Объект анализа 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	78,94	строящееся здание	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 24.

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 25.

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 26.

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 27.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 1	9 585 070	79 000
Объект анализа 2	12 074 360	79 000
Объект анализа 3	5 841 600	120 000
Объект анализа 4	5 184 000	120 000
Объект анализа 5	6 236 260	79 000
	мин	79 000
	макс	120 000
	среднее	95 400
	медиана	79 000
	стандартное отклонение	22 457

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 27 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, находится в интервале от 79 000 руб./кв. м до 120 000 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 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 3 кв. 2016 г.);
- относительная стабилизация арендных ставок для объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости (по итогам 3 кв. 2016 г.).

В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая». 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. 28).

Таблица 28.

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.:

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

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. 29.

Таблица 29.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, 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	розничная 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	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.
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 -	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова - ул. Островского -	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены	1. Исследование влияния фактора не возможно.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
	ул. Шевченко - ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)	ул. Шевченко - ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)	требуется	сопоставимых объектов не возможно	2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	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.
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	96,936	96,936	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.
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	н/д	н/д	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 территориальная 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	встроенные помещения	встроенные 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.
- 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	Общая площадь объектов долевого строительства составляет 817,22 (группа площадей «750 – 1 000 кв. м»)	от 43,2 до 152,581 (группы площадей «меньше 100 кв.м», «100-250 кв. м»)	Отличия существенные, корректировка	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- техническое состояние здания	строящееся здание	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 Оценщика.

Данные представленные в табл. 29 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- общая площадь (физическая характеристика).

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

- общая площадь (физическая характеристика).

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

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. 30.

Таблица 30.

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

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

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

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

В открытых источниках 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. 31.

Таблица 31.

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 и земельных участков представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости и земельных участков

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

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 и земельных участков представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости и земельных участков

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Торговая недвижимость	Офисная недвижимость	Производственная и 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. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Высококласные производственно – складские объекты	8%	9%	9%
Низкокласные производственно – складские объекты	10%	12%	11%
Бизнес центры класса «А» и «В»	7%	8%	7%
Торговые центры, торговые комплексы, торгово – развлекательные комплексы	7%	8%	8%
Низкокласные офисно – торговые объекты	8%	9%	8%
Объекты сельскохозяйственного назначения	12%	14%	13%
Квартиры	3%	4%	3%
Жилые дома и коттеджи	5%	6%	6%
Базы отдыха	10%	11%	10%

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

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 35.

Таблица 35.

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

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Высококласные производственно – складские объекты	14%	16%	15%
Низкокласные производственно – складские объекты	17%	19%	18%
Бизнес центры класса «А» и «В»	12%	14%	13%
Торговые центры, торговые комплексы, торгово – развлекательные комплексы	13%	14%	14%
Низкокласные офисно – торговые объекты	13%	14%	13%
Объекты сельскохозяйственного назначения	19%	21%	20%
Квартиры	6%	7%	7%
Жилые дома и коттеджи	9%	11%	10%
Базы отдыха	16%	18%	17%

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

Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Значения величины поправки на уторгование на арендные ставки для активного рынка недвижимости представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Значения величины поправки на уторгование на арендные ставки для активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Высококласные производственно – складские объекты	7%	8%	7%
Низкокласные производственно – складские объекты	8%	9%	8%
Бизнес центры класса «А» и «В»	5%	6%	6%
Торговые центры, торговые комплексы, торгово – развлекательные комплексы	6%	7%	6%
Низкокласные офисно – торговые объекты	6%	7%	7%
Объекты сельскохозяйственного назначения	10%	12%	11%
Базы отдыха	3%	4%	3%

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

Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Значения величины поправки на уторгование на арендные ставки для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Значения величины поправки на уторгование на арендные ставки для неактивного рынка недвижимости

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Высококласные производственно – складские объекты	13%	15%	14%
Низкокласные производственно – складские объекты	14%	17%	15%
Бизнес центры класса «А» и «В»	10%	12%	11%
Торговые центры, торговые комплексы, торгово – развлекательные комплексы	10%	12%	11%
Низкокласные офисно – торговые объекты	11%	12%	12%
Объекты сельскохозяйственного назначения	17%	20%	18%
Базы отдыха	7%	8%	7%

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

2.4.5. 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. 38.

Таблица 38.

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. 39.

Таблица 39.

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

Наименование объекта	Неактивный 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.

2.4.6. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 40.

Таблица 40.

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 2017 г.	5,4%	10,2%	7,5%	11,6%	7,4%	11,4%	9%	12,2%	13,1%

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.7. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 41.

Таблица 41.

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 марте 2017 г.	7%	10,75%	7,7%	12,33%	7,5%	11,67%	9%	12,25%	13,1%

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2017 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 региона представлены в табл. 42.

Таблица 42.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,76	0,74	0,78
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,69	0,67	0,71
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,55	0,53	0,57
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,44	0,42	0,46
Удельная арендная ставка				
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.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов

Город расположения объекта-аналога	Город расположения объекта оценки																	
	Численность, тыс. чел.	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100	2100-3200	3200-4800	4800-7200	7200-10800	10800-16200
	15-25	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	0,45	0,43
	25-40	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	0,45
	40-60	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48
	60-90	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50
	90-135	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53
	135-200	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,65	0,62	0,59	0,56

200-280	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59
280-420	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62
420-630	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66
630-950	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69
950-1400	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73
1400-2100	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77
2100-3200	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81
3200-4800	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85
4800-7200	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90
7200-10800	2,20	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95
10800-16200	2,32	2,20	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,10	1,05	1,00

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.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов

Город расположения объекта-аналога	Город расположения объекта оценки																	
	Численность, тыс. чел.	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100	2100-3200	3200-4800	4800-7200	7200-10800	10800-16200
15-25		1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61	0,59	0,56	0,53	0,51	0,48	0,46
25-40		1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61	0,59	0,56	0,53	0,51	0,48
40-60		1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61	0,59	0,56	0,53	0,51
60-90		1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61	0,59	0,56	0,53
90-135		1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61	0,59	0,56
135-200		1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61	0,59
200-280		1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65	0,61
280-420		1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,65
420-630		1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68
630-950		1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71
950-1400		1,63	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75
1400-2100		1,71	1,63	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78
2100-3200		1,79	1,71	1,63	1,50	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82
3200-4800		1,88	1,79	1,71	1,63	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86
4800-7200		1,98	1,88	1,79	1,71	1,63	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91
7200-10800		2,07	1,98	1,88	1,79	1,71	1,63	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95
10800-16200		2,18	2,07	1,98	1,88	1,79	1,71	1,63	1,55	1,48	1,41	1,34	1,28	1,21	1,16	1,10	1,05	1,00

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.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов

Город расположения объекта-аналога	Город расположения объекта оценки																		
	Средняя заработная плата, тыс. руб. в мес.	15-17	17-19	19-21	21-23	23-25	25-27	27-29	29-31	31-33	33-35	35-37	37-39	39-41	41-43	43-45	45-47	47-49	49-51
15-17		1,00	0,91	0,83	0,77	0,72	0,67	0,64	0,60	0,57	0,54	0,52	0,50	0,48	0,46	0,44	0,43	0,41	0,40
17-19		1,10	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74	0,70	0,66	0,63	0,60	0,57	0,55	0,52	0,50	0,48	0,47	0,45	0,44
19-21		1,20	1,09	1,00	0,93	0,86	0,81	0,76	0,72	0,68	0,65	0,62	0,59	0,57	0,55	0,53	0,51	0,49	0,48

	21-23	1,29	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,78	0,74	0,70	0,67	0,64	0,62	0,59	0,57	0,55	0,53	0,51
	23-25	1,39	1,26	1,16	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,72	0,69	0,66	0,64	0,61	0,59	0,57	0,55
	25-27	1,48	1,35	1,24	1,14	1,07	1,00	0,94	0,89	0,85	0,80	0,77	0,74	0,71	0,68	0,65	0,63	0,61	0,59
	27-29	1,57	1,43	1,31	1,22	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67	0,65	0,63
	29-31	1,66	1,51	1,39	1,29	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,83	0,79	0,76	0,73	0,71	0,68	0,66
	31-33	1,75	1,59	1,46	1,35	1,26	1,18	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,75	0,72	0,70
	33-35	1,84	1,67	1,54	1,42	1,33	1,24	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,88	0,84	0,81	0,78	0,76	0,73
	35-37	1,93	1,75	1,61	1,49	1,39	1,30	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	0,79	0,77
	37-39	2,02	1,83	1,68	1,56	1,45	1,36	1,28	1,21	1,15	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86	0,83	0,80
	39-41	2,10	1,91	1,75	1,62	1,51	1,42	1,33	1,26	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,92	0,93	0,89	0,86	0,83
	41-43	2,19	1,99	1,82	1,69	1,57	1,47	1,39	1,31	1,25	1,19	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87
	43-45	2,27	2,06	1,89	1,75	1,63	1,53	1,44	1,36	1,29	1,23	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90
	45-47	2,35	2,14	1,96	1,82	1,69	1,59	1,49	1,41	1,34	1,28	1,22	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,97	0,93
	47-49	2,43	2,21	2,03	1,88	1,75	1,64	1,55	1,46	1,39	1,32	1,26	1,21	1,16	1,11	1,07	1,04	1,00	0,97
	49-51	2,52	2,29	2,52	1,94	1,81	1,70	1,60	1,51	1,44	1,37	1,30	1,25	1,20	1,15	1,11	1,07	1,03	1,00

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.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов

	Средняя зарплата, тыс. руб. в мес.	Город расположения объекта оценки																	
		15-17	17-19	19-21	21-23	23-25	25-27	27-29	29-31	31-33	33-35	35-37	37-39	39-41	41-43	43-45	45-47	47-49	49-51
Город расположения объекта-аналога	15-17	1,00	0,89	0,80	0,73	0,67	0,62	0,57	0,54	0,50	0,47	0,45	0,42	0,40	0,38	0,37	0,35	0,34	0,32
	17-19	1,12	1,00	0,90	0,82	0,75	0,69	0,65	0,60	0,57	0,53	0,50	0,48	0,45	0,43	0,41	0,39	0,38	0,36
	19-21	1,25	1,11	1,00	0,91	0,83	0,77	0,72	0,67	0,63	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	0,46	0,44	0,42	0,40
	21-23	1,37	1,22	1,10	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74	0,69	0,65	0,61	0,58	0,55	0,53	0,50	0,48	0,46	0,44
	23-25	1,49	1,33	1,20	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80	0,75	0,71	0,67	0,63	0,60	0,57	0,55	0,53	0,50	0,48
	25-27	1,62	1,44	1,30	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87	0,81	0,77	0,72	0,69	0,65	0,62	59,00	0,57	0,54	0,52
	27-29	1,74	1,55	1,40	1,27	1,16	1,08	1,00	0,93	0,88	0,83	0,78	0,74	0,70	0,67	0,64	0,61	0,59	0,56
	29-31	1,86	1,66	1,49	1,36	1,25	1,15	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,72	0,68	0,65	0,63	0,60
	31-33	1,99	1,77	1,59	1,45	1,33	1,23	1,14	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76	0,73	0,70	0,67	0,64
	33-35	2,11	1,88	1,69	1,54	1,41	1,30	1,21	1,13	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,81	0,77	0,74	0,71	0,68
	35-37	2,23	1,99	1,79	1,63	1,49	1,38	1,28	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,78	0,75	0,72
	37-39	2,35	2,10	1,89	1,72	1,58	1,46	1,35	1,26	1,19	1,12	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,83	0,79	0,76
	39-41	2,48	2,20	1,99	1,81	1,66	1,53	1,42	1,33	1,25	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80
	41-43	2,60	2,31	2,08	1,90	1,74	1,61	1,49	1,40	1,31	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,88	0,84
	43-45	2,72	2,42	2,18	1,99	1,82	1,68	1,56	1,46	1,37	1,29	1,22	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88
	45-47	2,84	2,53	2,28	2,08	1,90	1,76	1,63	1,53	1,43	1,35	1,27	1,21	1,15	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92
	47-49	2,97	2,64	2,38	2,16	1,99	1,83	1,71	1,59	1,49	1,41	1,33	1,26	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96
	49-51	3,09	2,75	3,09	2,25	2,07	1,91	1,78	1,66	1,56	1,46	1,38	1,31	1,25	1,19	1,13	1,09	1,04	1,00

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. 47.

Таблица 47.

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

Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 48.

Таблица 48.

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. 49.

Таблица 49.

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. 50.

Таблица 50.

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
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. 51.

Таблица 51.

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 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 изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 52.

Таблица 52.

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. 53.

Таблица 53.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
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 I квартала 2017 г.);
- относительная стабилизация арендных ставок для объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости (по итогам I квартала 2017 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. 17.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для объектов недвижимости, входящих в состав объектов долевого строительства, права на которые оцениваются, способов использования.

Объекты долевого строительства, права на которые оцениваются, представляют собой встроенные нежилые помещения. Планировочные решения и характер отделки предполагает использование объектов недвижимости входящих в состав объектов долевого строительства, права на которые 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 объекты долевого строительства, права на которые оцениваются, данные объекты представляют собой встроенные помещения нежилого (коммерческого - офисно-торгового) назначения.

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

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

Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования объектов недвижимости, входящих в состав объектов долевого строительства, права на которые оцениваются, следует рассматривать использование их 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 заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и

обязательствами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих

объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

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

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и 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. 54.

Таблица 54.

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 оцениваемым, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	сравнительного подхода используются 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. Однако, ввиду того, что объекты долевого строительства находятся в стадии строительства и у Оценщика отсутствуют достоверные данные по расходам, связанным с эксплуатацией объектов в перспективе, прогнозировать будущие потоки доходов, которые объекты способны приносить не представляется возможным. Дополнительно необходимо указать, что использование доходного подхода потребует применения не наблюдаемых на рынке исходных данных. Соответственно использование доходного подхода нецелесообразно.	Метод использовать не целесообразно	
Метод прямой капитализации		Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, для оценки стоимости объектов 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.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Удельная цена, руб./кв. м	Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м	Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы выборки, %
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	79 000	79 000	0,00
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	79 000	79 000	0,00
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	120 000	79 000	52,00
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	120 000	79 000	52,00
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	79 000	79 000	0,00

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи является удельная единица 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;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - численность населения населенного пункта;
 - средняя заработная плата в населенном пункте;
 - типовая территориальная 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 объектов недвижимости (как единого объекта), права на которые оцениваются, и объектов-аналогов представлено в табл. 56.

Таблица 56.

Сравнение объектов недвижимости (как единого объекта), права на которые оцениваются, и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объекты оценки (как единый объект)	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа в составе единого лота	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	Дата оценки - 13.09.2017	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	Объекты оценки (как единый объект)	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Вид использования	нежилые помещения	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 (ул. Островского, д. 21)	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова- ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова- ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова- ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова- ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова- ул. Островского-ул. Шевченко-ул. Маяковского (ул. Островского, д. 21)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	96,936	96,936	96,936	96,936	96,936	96,936	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 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	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь, кв. м	817,22	121,33	152,84	48,68	43,2	78,94	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	строящееся здание	строящееся здание	строящееся здание	строящееся здание	строящееся здание	строящееся 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. 56 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части площади 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 Сборнике расчетных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

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

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для объектов-аналогов, на основе исследований, представленных в Сборнике расчетных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, рассчитывалась как среднее значение поправки при продаже торговой и офисной недвижимости в средних городах - $(12,33\% + 11,67\%)/2 = 12\%$.

Таким образом, в настоящем Отчете значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - поправка на уторгование, для всех объектов-аналогов принято равным (минус) 12%.

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. 57.

Таблица 57.

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
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.

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 (при продаже объектов) матрицы, представленной в табл. 57.

В качестве общей площади объектов оценки использовалась общая (суммарная) площадь объектов недвижимости, права на которые оцениваются, т.к. в соответствии с заданием на оценку, оценка стоимости объектов оценки проводится при допущении о их единовременном приобретении (продаже), т.е. единым лотом. Значение общей площади объектов недвижимости, права на которые оцениваются, составляет 817,22 кв. м.

Результаты расчета поправки на различие площадей объектов недвижимости (как единого объекта), права на которые оцениваются, и объектов-аналогов представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Результаты расчета поправки на различие площадей объекта

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объекты оценки (как единый объект)	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь, кв. м	817,22	121,33	152,84	48,68	43,20	78,94
Поправка на площадь объекта, %		-18	-18	-23	-23	-23

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 59.

Таблица 59.

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	121,33	152,84	48,68	43,20	78,94
Цена, руб.	9 585 070	12 074 360	5 841 600	5 184 000	6 236 260
Удельная цена, руб./кв.м.	79 000	79 000	120 000	120 000	79 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	69 520	69 520	105 600	105 600	69 520
Поправка на площадь объекта, %	-18	-18	-23	-23	-23
Скорректированная цена, руб./кв.м.	57 006	57 006	81 312	81 312	53 530

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 цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

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

где:

 D - удельный вес объекта-аналога; Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам; q - отклонение по данному объекту-аналогу; n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 60.

Таблица 60.

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.	79 000	79 000	120 000	120 000	79 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	57 006	57 006	81 312	81 312	53 530
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	21 994	21 994	38 688	38 688	25 470
Суммарное отклонение, руб./кв. м	146 834				
Веса, %	21,26	21,26	18,41	18,41	20,66
Средневзвешенная удельная стоимость, с	65 200				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
учетом округлений руб./кв. м					

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов долевого строительства, права на которые оцениваются, проводился на основе зависимости вида:

$$C_{об.} = \sum_{i=1}^k C_{ном. i},$$

где:

$C_{ном. i}$ – стоимость i-го объекта недвижимости, права на который оцениваются, входящего в состав объектов долевого строительства, руб.

Стоимость объектов недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности, права на которые оцениваются, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{ном.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{ном.}$ – общая площадь объекта недвижимости, входящего в состав объектов долевого строительства, права на который оцениваются, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость объекта недвижимости, входящего в состав объектов долевого строительства, права на который оцениваются, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости объектов недвижимости, входящих в состав объектов долевого строительства, права на которые оцениваются, представлены в табл. 61.

Таблица 61.

Результаты расчета стоимости объектов недвижимости, входящих в состав объектов долевого строительства, права на которые оцениваются

№ п/п	Условный (проектный) номер помещений	Этаж	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./ кв. м	Стоимость (с учетом округлений), руб.
1	1001	1	121,63	65 200	7 930 300
2	1002	1	153,02	65 200	9 976 900
3	1005	1	78,54	65 200	5 120 800
4	1006	1	94,72	65 200	6 175 700
5	1015	1	94,93	65 200	6 189 400
6	1019	1	274,38	65 200	17 889 600
Итого:					53 282 700

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

заклучить, что итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав из договора № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой нежилые помещения в количестве 6 единиц, общей площадью 817,22 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:

53 282 700 руб.,

в том числе:

№ п/п	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1001	1	121,63	7 930 300
2	1002	1	153,02	9 976 900
3	1005	1	78,54	5 120 800
4	1006	1	94,72	6 175 700
5	1015	1	94,93	6 189 400
6	1019	1	274,38	17 889 600

* - 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 объекты долевого строительства, представляющие собой нежилые помещения в количестве 6 единиц, общей площадью 817,22 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:

53 282 700

(Пятьдесят три миллиона двести восемьдесят две тысячи семьсот) рублей,

в том числе:

№ п/п	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1001	1	121,63	7 930 300
2	1002	1	153,02	9 976 900
3	1005	1	78,54	5 120 800
4	1006	1	94,72	6 175 700
5	1015	1	94,93	6 189 400
6	1019	1	274,38	17 889 600

* - 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».
10. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №19, ноябрь 2016 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Сборник расчетных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
3. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 год.
4. 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.

3. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

1. <http://sssthm.ru/commerce/>

The screenshot displays the SSSTHM.ru website interface. The top navigation bar includes the SSSTHM logo, a menu with 'Все разделы', 'Квартиры', and 'Коммерческая недвижимость', and a 'Ханты-Мансийск' location filter. The main content area features three property listings:

- ЧЕХОВ-ХАУС**: Жилой комплекс Литературный квартал IV квартал 2017 г. Коммерческие площади от 36 м² до 152 м². Продажа. [Выбрать помещение]
- ДОМ НА ШЕВЧЕНКО**: Жилой комплекс Литературный квартал. Введен в эксплуатацию. Коммерческие площади от 91 м² до 229 м². Продажа. [Выбрать помещение]
- ДОМ №3**: Жилой комплекс Югорская звезда. Введен в эксплуатацию. Коммерческие площади от 98 м² до 169 м². Продажа. [Выбрать помещение]

Below the listings, a PDF document titled 'kommercheskie-pomeshcheniya-chekhov_khaus.pdf' is displayed, showing a floor plan for 'Помещение №1'. The floor plan includes a legend with the following areas:

- 1 Тамбур 3,86 м²
- 2 Помещение 113,91 м²
- 3 Санузел 3,56 м²

The total area is listed as 'Общая площадь 121,33 м²'. A compass rose indicates the orientation (N, S, E, W). The PDF viewer interface shows '1 / 10' pages.

2. <http://sssthm.ru/commerce/>

The screenshot displays the SSSTHM.ru website interface. The top navigation bar includes the SSSTHM logo, a menu with 'Все разделы', 'Квартиры', and 'Коммерческая недвижимость', and a search bar. The main content area features three property listings:

- ЧЕХОВ-ХАУС**: Жилой комплекс Литературный квартал IV квартал 2017 г. Коммерческие площади от 36 м² до 152 м². Продажа. Выбрать помещение.
- ДОМ НА ШЕВЧЕНКО**: Жилой комплекс Литературный квартал. Введен в эксплуатацию. Коммерческие площади от 91 м² до 259 м². Продажа. Выбрать помещение.
- ДОМ №3**: Жилой комплекс Югорская звезда. Введен в эксплуатацию. Коммерческие площади от 98 м² до 169 м². Продажа. Выбрать помещение.

Below the listings, a PDF document titled 'kommercheskie-pomeshcheniya-chekhov_khaus.pdf' is displayed, showing a floor plan for 'Помещение №2'. The floor plan includes a compass rose and a detailed layout of the premises.

Помещение №2

Общая площадь: 152,84 м²

- 1. Тамбур 8,32 м²
- 2. Помещение 139,87 м²
- 3. Санузел 4,65 м²

Below the floor plan, the text 'Помещение №3' is visible.

3. <http://sssthm.ru/commerce/>

The screenshot displays the website sssthm.ru/commerce/ in a web browser. The page features several real estate listings for commercial properties in Khanty-Mansiysk.

ЧЕХОВ-ХАУС
Жилой комплекс Литературный квартал
IV квартал 2017 г.
Коммерческие площади от 36 м² до 152 м²
Продажа
Выбрать помещение

ДОМ НА ШЕВЧЕНКО
Жилой комплекс
Литературный квартал
Введен в эксплуатацию
Коммерческие площади от 91 м² до 259 м²
Продажа
Выбрать помещение

ДОМ №3
Жилой комплекс Югорская звезда
Введен в эксплуатацию
Коммерческие площади от 98 м² до 169 м²
Продажа
Выбрать помещение

The browser address bar shows the URL: sssthm.ru/upload/uf/7ac/kommercheskie-pomescheniya-chekhov_khaus.pdf.

The detailed floor plan for **Помещение №3** is shown below:

Помещение №3

Общая площадь 48,68 м²

- 1 Тамбур 3,85 м²
- 2 Помещение 40,07 м²
- 3 Санузел 4,76 м²

The floor plan includes a compass rose indicating North (N), South (S), East (E), and West (W).

4. <http://ssthm.ru/commerce/>

The screenshot displays the website ssthm.ru/commerce/ in a web browser. The page features a header with the CCT logo and navigation links: "Все разделы", "Квартиры", and "Коммерческая недвижимость". A search bar on the right contains "Ханты-Мансийск".

The main content area shows three property listings:

- ЧЕХОВ-ХАУС**: Жилой комплекс Литературный квартал IV квартал 2017 г. Коммерческие площади от 36 м² до 152 м². Продажа. Button: "Выбрать помещение".
- ДОМ НА ШЕВЧЕНКО**: Жилой комплекс Литературный квартал. Введен в эксплуатацию. Коммерческие площади от 91 м² до 259 м². Продажа. Button: "Выбрать помещение".
- ДОМ №3**: Жилой комплекс Югорская звезда. Введен в эксплуатацию. Коммерческие площади от 98 м² до 169 м². Продажа. Button: "Выбрать помещение".

Below the listings, a detailed floor plan for "Помещение №4" is shown. The plan includes a compass rose and a small map of the building's layout. The room is divided into three numbered sections:

- 1. Тамбур 3,72 м²
- 2. Помещение 36,11 м²
- 3. Санузел 3,37 м²

The total area is listed as "Общая площадь 43,20 м²".

5. <http://sssth.ru/commerce/>

The screenshot displays the SSSTH website interface. The top navigation bar includes the SSSTH logo, a menu with 'Все разделы', 'Квартиры', and 'Коммерческая недвижимость', and a 'Ханты-Мансийск' location filter. The main content area features three property listings:

- ЧЕХОВ-ХАУС**: Жилой комплекс Литературный квартал IV квартал 2017 г. Коммерческие площади от 36 м² до 152 м². Продажа. Button: 'Выбрать помещение'.
- ДОМ НА ШЕВЧЕНКО**: Жилой комплекс Литературный квартал. Введен в эксплуатацию. Коммерческие площади от 91 м² до 229 м². Продажа. Button: 'Выбрать помещение'.
- ДОМ №3**: Жилой комплекс Югорская звезда. Введен в эксплуатацию. Коммерческие площади от 98 м² до 169 м². Продажа. Button: 'Выбрать помещение'.

Below the listings, a detailed floor plan for 'Помещение №5' is shown. It includes a compass rose, a site plan, and a detailed layout of the room with numbered areas:

- Общая площадь: 78,94 м²
- 1 Тамбур: 5,94 м²
- 2 Помещение: 69,31 м²
- 3 Санузел: 3,68 м²

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

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Раздел 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

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

Полное наименование застройщика
Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус»,
Сокращенное наименование
ООО «Чехов Хаус».

Местонахождение застройщика

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

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

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

2. Сведения о государственной регистрации застройщика.

Государственная регистрация (ОГРН) №1138601000493 от «20» февраля 2013 года
Свидетельство: серия 86 №602289150
Орган, осуществляющий регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре.

3. Сведения об учредителях застройщика.

Учредители застройщика:
ООО «Сети.Лайф» (размер доли в уставном капитале - 100%)

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

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

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

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

3

Раздел 2. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКОМ ЗАКАЗЧИКЕ

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

Наименование технического заказчика
Общество с ограниченной ответственностью «Северные Строительные Технологии» (с/офисное ООО «ССТ»),
Договор на выполнение функций технического заказчика №158-ПД/13 от «01» июля 2013 г.

Местонахождение технического заказчика

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

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

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

2. Сведения о государственной регистрации технического заказчика.

Государственная регистрация (ОГРН) №1108601002069 от 30.09.2010 года.
Свидетельство: серия 86 № 001838288.
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 Негосударственный Пенсионный фонд (100%).

4. Сведения о виде лицензируемой деятельности технического заказчика.

Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №0257.01-2011-8601042120-С-223. Начало действия с «29» января 2013 г.
Выдано на основании Решения совета СРО НП «СРП», протокол №168 от «29» января 2013 г. Саморегулируемой организацией Некоммерческим партнерством «Строительное региональное партнерство», регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций: СРО-С-223-14052010.

Раздел 3. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

2

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

Срок реализации проекта строительства:
Начало строительства – IV квартал 2013 года.
Окончание строительства – III квартал 2015 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи объекта в эксплуатацию.

Разрешение на строительство:
Разрешение на строительство №186312000-112 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 требованиям законодательства и регуляторным актам. Проектная документация соответствует требованиям экспертизы №66-1-2-0044-13 от «19» ноября 2013 г.

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 перемены земельного участка от «22» ноября 2012 г.
Договор перемены 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 2013 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

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.

Элементы благоустройства:
На объекте строительства предусматриваются мероприятия по благоустройству:
- озеленение свободной от застройки территории посевом трав и раскочкой посадок деревьев и кустарника;
- устройство тротуаров из плит, устройство скамеек и урн.

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

Объект расположен на земельном участке с адресом описания: г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова – ул. Октябрьского – ул. Шевченко – ул. Маяковского.

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 минеральной ватой. Плиты перекрытия – плоские монолитные железобетонные. Внутренние стены предусматриваются монолитные железобетонные, из блоков газобетонных и полнотелого кирпича. Фундамент здания запроектирован свайный с ленточным ростверком из монолитного бетона.

Кровля – плоская из рулонных гидроизоляционных материалов и конструктивной термосы. **Полученная обременения**
Отдельно стоящая одноэтажная полузаглубленная стоящая закрытого типа с эксплуатируемой кровлей рассчитана на 70 м/м².

Наименование показателя	Ед. изм.	Количество
Площадь застройки	м ²	2 616,5
Этажность	эт.	подземный - 7 надземный - 1
Количество секций	шт.	5
Общая площадь здания, в том числе:	м ²	15 497,85
жилая часть	м ²	10 526,7
административная часть	м ²	2 452
подземная часть	м ²	2 377,6
техническая часть	м ²	141,55
Строительный объем здания, в том числе:	м ³	40 923
ниже отметки 0,000	м ³	7 358,7
выше отметки 0,000	м ³	43 786,4
административная часть	м ³	11 034
жилая часть	м ³	32 464,4
техническая часть	м ³	288,04
Количество квартир	шт.	134
Общая площадь помещений	м ²	8 526,4
Общая площадь встроенных помещений	м ²	2 199,4

Количество м² мест в подземном паркинге	шт.	44
Количество м² мест в надземной 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 показателей	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 м² мест в подземном паркинге	шт.	44
Количество м² мест в надземной стоянке	шт.	70

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

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

6. Сведения о предположимом 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 в эксплуатацию – ввод объектов недвижимости в эксплуатацию.

Предположимый 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 Хатта-Мансайвса.

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 (ухудшение стоимости сырья, деvaluация национальной валюты, понижение банковской процентной ставки, противодействие и прочие риски), а также в случае возникновения финансовых и прочих рисков при проведении строительных работ, связанных с объектом строительства (непредвиденный спад, в том числе: стихийных бедствий, военных действий любого характера, бойкота, решений Правительственных органов, изменений ставок рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, изменений налогового законодательства Российской Федерации, а также неблагоприятных погодных условий).

Страхование строительно-монтажных рисков на этапе строительства осуществляется застройщиком.

7.1. Сведения о планируемой стоимости строительства многоквартирного жилого дома.

Планируемая стоимость строительства ориентировочно составляет 803 млн. рублей.

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

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

Проектировщики:

1. Общество с ограниченной ответственностью «ВС-Проект», г.Сургут. Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №0164.01-2012-8662195739-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 №247, выдано «24» декабря 2012 г.

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

Залог в поручение, 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 приключаются 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.vbif.ru

Представитель ООО «Челси Хаус»
(Нотариальная заверенность от «29» мая 2013 г.)

А. М. Носов



**ИЗМЕНЕНИЯ от «04» марта 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 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»;

Принято 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, земельного участка 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, земельного участка 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, земельного участка находится в собственности ООО «Чехов Хаус».

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

ООО «Чехов Хаус»

Технический директор УК ООО «ССТ»

Инициалы 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 ул. Чехова в г. Ханты-Мансийске»

Внести изменения в следующий пункт:

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

Наименование технического заказчика:

Общество с ограниченной ответственностью «Северные Строительные Технологии» (сокращение 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.sibinfo.ru

ООО «Чехов Хаус»

Заместитель

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

Резаев Ю.П.

«09» 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.sshfm.ru

ООО «Чехов Хаус»

Технический директор ООО «ССТ»

Доверенность №14/15 от 02.02.15 г.


А.А. Шахматов

«07» августа 2015 года
«Чехов Хаус»

**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.sshfm.ru

ООО «Чехов Хаус»

Технический директор ООО «ССТ»

Доверенность №14/15 от 02.02.15 г.


А.А. Шахматов

«06» августа 2015 года
«Чехов Хаус»

**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 доверочной сдачи объекта в эксплуатацию.

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

Разрешение на строительство № пп 8631/2000-112 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 доверочной 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.sshm.ru

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

«19» ноября 2015 года
Д.А. Королев



**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 № пп 8631/2000-112 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)	м²	7 894,04
Общая площадь квартир (без лоджий)	м²	7 371,00
Жилая площадь квартир	м²	3 025,95
Площадь террас	м²	138,94
Общая площадь встроенно- пристроенных помещений общественного назначения	м²	1 493,86
Площадь эскалери	м²	2 074,90
Строительный объем	м³	3 8460,57

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

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

Промаркировано, промаркировано и срезано печатью
ООО «Чехов Хаус»
Представитель по доверенности
№ 04/16 от 01.02.2016 г.
Д.А. Королев

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

**«Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями
под х/л. Искова 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, в 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 «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 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 – 669 м²

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

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

- 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.dshnp.ru

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

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.sshfm.ru

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

Д.И. Федяшин
09, сентябрь 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 №86312000-112 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 2-8 этажей	м	4,2 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. Ханты-Мансийск
«03.12.2013» 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус», являющееся в дальнейшем «Застройщиком», и лице Генерального директора Момсина Вагиза Вагизовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», являющееся в дальнейшем «Управляющим» по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от «07» сентября 2010 года № 21-000-1-00758, выдающую Федеральную службу по финансовым рынкам России, в лице Генерального директора Сулеймана Дюгирова Витерова, действующего на основании Устава, являющегося 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 следующие значения:

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, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шенченко-ул. Микоянского (регистрационный адрес);

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

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

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

Перечень, количество 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. Юридические основания для заключения Договора являются:

2.1.1. Федеральным законом 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, являющегося действующими, вступающими в силу в действующий в течение всего срока до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

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

1) разрешения на строительство № 86-312-000-112 от 06.12.2013 года;

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

- Между Обществом с ограниченной ответственностью «ЮГРА-ЛЕНИНГ» и Департаментом муниципальной собственности Администрации города Ханты-Мансийска заключены договор аренды на земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Островского-ул. Шенченко-ул. Микоянского, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, кадастровый номер 86:12:0101071:7, площадью 6297 кв.м., срок аренды участка до 28.11.2015 года. Договор аренды земельного участка № 87-А3 от 22.04.2010 года, зарегистрирован 20.05.2010 года в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 86-86-01/022/2010-068 от 20.05.2010 года.

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

Договор передела земельного участка № 1/22-11-2012 от 22 ноября 2012 года по Договору аренды земельного участка № 87-А3 от 22.04.2010 года между Обществом с ограниченной ответственностью «ЮГРА-ЛЕНИНГ» и Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» и Обществом с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус» зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 86-86-01/022/2013-106 от 14.06.2013 года.

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

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

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

4) заключение государственной экспертизой от 19.11.2013 г. №66-1-2-0044-13, утверждено Обществом с ограниченной ответственностью «ОспергСтрой»;

5) иными документами, которые должны быть предоставлены для оформления Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями Закона.

2.2.3. Проектная документация Застройщика размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на официальном сайте Застройщика по адресу www.ssfm.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. направить собственные 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 Застраховщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче согласно п. 3.2.4. Договора завершить расчеты с Застраховщиком по Договору и предоставить их, а также в порядке, предусмотренном в п. 3.2. Договора, и при условии отсутствия задолженности принести 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 акту, личное, либо своего представителя, уполномоченного в установленном законодательством Российской Федерации порядке, регистрирующей орган для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. в случае нацеливания претензий к качеству Объекта долевого строительства до подписания акта приема-передачи потребовать от Застраховщика содействия в осуществлении акта о дефектах, в котором указывается несоответствия Объекта долевого строительства условиям Договора и иным требованиям, предусмотренным п. 6.1. Договора, и отказаться от подписания акта приема-передачи до исполнения Застраховщиком обязательств, предусмотренных п. 3.2.7. Договора;

3.4.2. в случае отказа от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства при неисполнении Застраховщиком своих обязательств, предусмотренных п. 3.2.7. Договора по своему выбору потребовать от Застраховщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Договора;

3.5. Возмещение своих расходов на устранение недостатков. 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 Застраховщика 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 возникает и задле предоставляется для строительства Дома земельные участки, принадлежащие Застраховщику 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, а также в подвалах и цокольных этажах Дома.

3.7. Стороны договорились, о том, что в соответствии с п. 5, ст. 438 Гражданского кодекса Российской Федерации, ипотека в отношении Объекта долевого строительства и земель Застраховщика не возникает.

4. Цена Договора

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

2.2.4. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет выдано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее 30 сентября 2015 года. Застраховщик 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. Застраховщик гарантирует, что Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом.

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

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон

3.1. По настоящему Договору Застраховщик 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 Застраховщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3.2. Застраховщик обязан:

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

3.2.2. сообщить Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и 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. немедленно сообщить Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения Застраховщиком 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.3.2. Договора, осуществлять сверку расчетов с Участником долевого строительства по Договору и выдать ему бухгалтерскую справку о получении Застраховщиком 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 отделим (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 и 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 на целевое назначение – 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 Застраховщик не принимает на себя обязанности по оформлению приватизационных 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.

(одно) 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. Досрочное расторжение

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хитинскому муниципальному району-Юрье (далее – орган Росрегистрации) и считается заключенным с момента такой регистрации.

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

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

- 7.3.1. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив об этом Застройщика в случаях:
 - неисполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;
 - неисполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных п. 3.2.7 и п. 3.4.2. Договора;

- 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, не по Договору денежные средства в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства, а также уплатить на эту сумму процентов за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день осуществления такого платежа. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет стоимости Объекта долевого строительства (по Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства в полном объеме).

В случае если Участник долевого строительства в течение указанного срока не обратился к Застройщику за получением денежных средств и процентов на них Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачесть указанные денежные средства и проценты на них в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем письменно сообщается Участнику долевого строительства заказным письмом с уведомлением.

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

Право Застройщика на односторонний отказ от исполнения Договора возникает не ранее чем через 30 (тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по внесению платежей по Договору и о последствиях неисполнения такого требования при неисполнении при этом Участником долевого строительства такого требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора он обязан 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 в судебном порядке в случаях:

- прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объекта долевого строительства не будут переданы Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося 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 техническим учетом Объекта недвижимости после ввода Дома в эксплуатацию и до передачи Объекта долевого участия Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

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

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

4.5. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства и Застройщик в соответствии с налоговыми законодательствами 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 3.3.2. Договора. При этом в случае если окончательная стоимость Объекта долевого строительства:

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

5.3. Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в настоящем разделе договора, в любое время.

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

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

6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества

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

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

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

Гарантийный срок на отделочные работы по Объекту долевого строительства составляет 1 5

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

8. Порядок разрешения споров.

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

8.2. В случае невыполнения соглашения по спорному/спорным вопросам/вопросам все споры рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ в Арбитражном суде города Москвы.

9. Ответственность Сторон.

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

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

10.1. При возникновении обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора и делающих невозможным исполнение настоящего Договора полностью или частично (которые являются форс-мажорными обстоятельствами), орган признает событиями форс-мажорной силы, а именно: наводнения, землетрясения, пожары 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, виновно в обязательства которой препятствуют форс-мажорные обстоятельства, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10 (десяти) дневный срок с момента их возникновения, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства.

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

10.4. Обязанность доказать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнявшей 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 договора с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, а также условиях настоящего Договора считается конфиденциальной и не подлежит разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

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

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

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

11.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон своих обязательств по Договору виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

11.9. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора не является владельцем инвестиционных или закрытых паевых инвестиционных фондов, управление которыми осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

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

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

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

11.13. Указанные приложения являются неотъемлемой частью Договора.

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

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

12. Адрес и реквизиты Сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Челов Хаус»
Адрес: 626007, Свердловская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1
ОГРН 1138601000403, ИНН 8601049051, КПП 8601049051, р/с 40702810067460084403 в Западном Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень, БИК 047102651, к/с 301018108000000000651.

Участник долевого строительства:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Место нахождения: 119134, г. Москва, ул. Вавилова, дом 5, корпус 3, ОГРН 1107746237147, ИНН КПП 7704750193/772501001, р/с 40701810392000152914 в ГТБ (ОАО) г. Москва, к/с 301018102000000000823, БИК 044525823

Застройщик:

В. В. Момсина



Участник долевого строительства

Д. В. Сукманов

Приложение № 2
к договору № 1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от № 230/2014/2014 г.

Перечень Квартир, составляющих Объект долевого строительства по Договору

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

10

Приложение № 1
к договору № 1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от № 230/2014/2014 г.

Технические характеристики и перечень выполняемых работ по Объекту долевого строительства

Перечень мероприятий по отделке (фактурности) Объекта долевого строительства

1. Инженерные сети:

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

Система водоснабжения – от существующих наружных сетей водопровода с разводкой в санузел и помещении инженерного отопления, включает подключение и установку входной арматуры и прибора учета расхода холодной и горячей воды.

Система электроснабжения – выполняется разводка 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, в ванных комнатах устанавливаются полотенцесушители.

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

Система телевидения – разводка кабеля по этажам.

Система телефонизации – разводка кабеля по этажам.

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

Пожарная сигнализация – Жилая часть здания оснащается автономической пожарной сигнализацией.

2. Отделка внутренних помещений Объекта долевого строительства:

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

Застройщик:

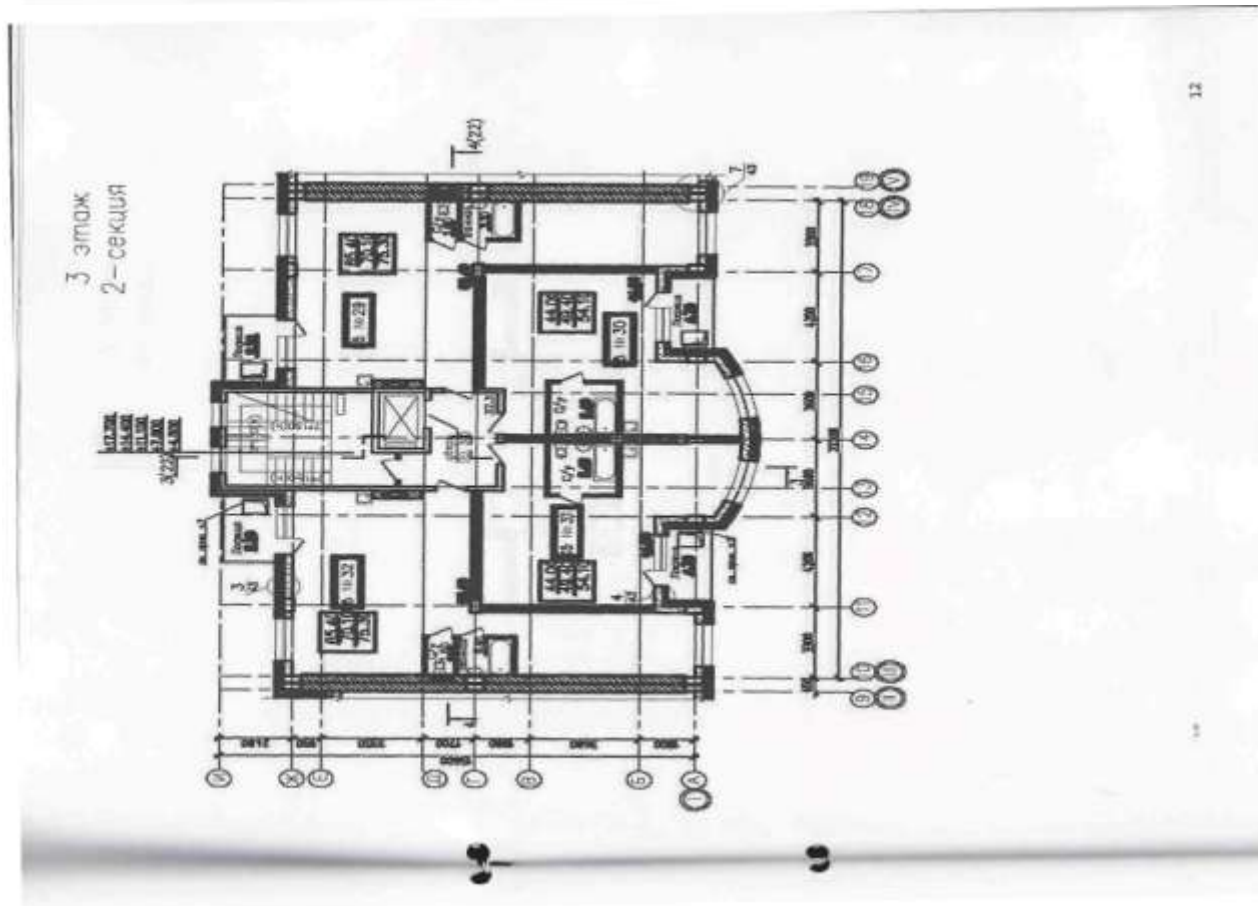
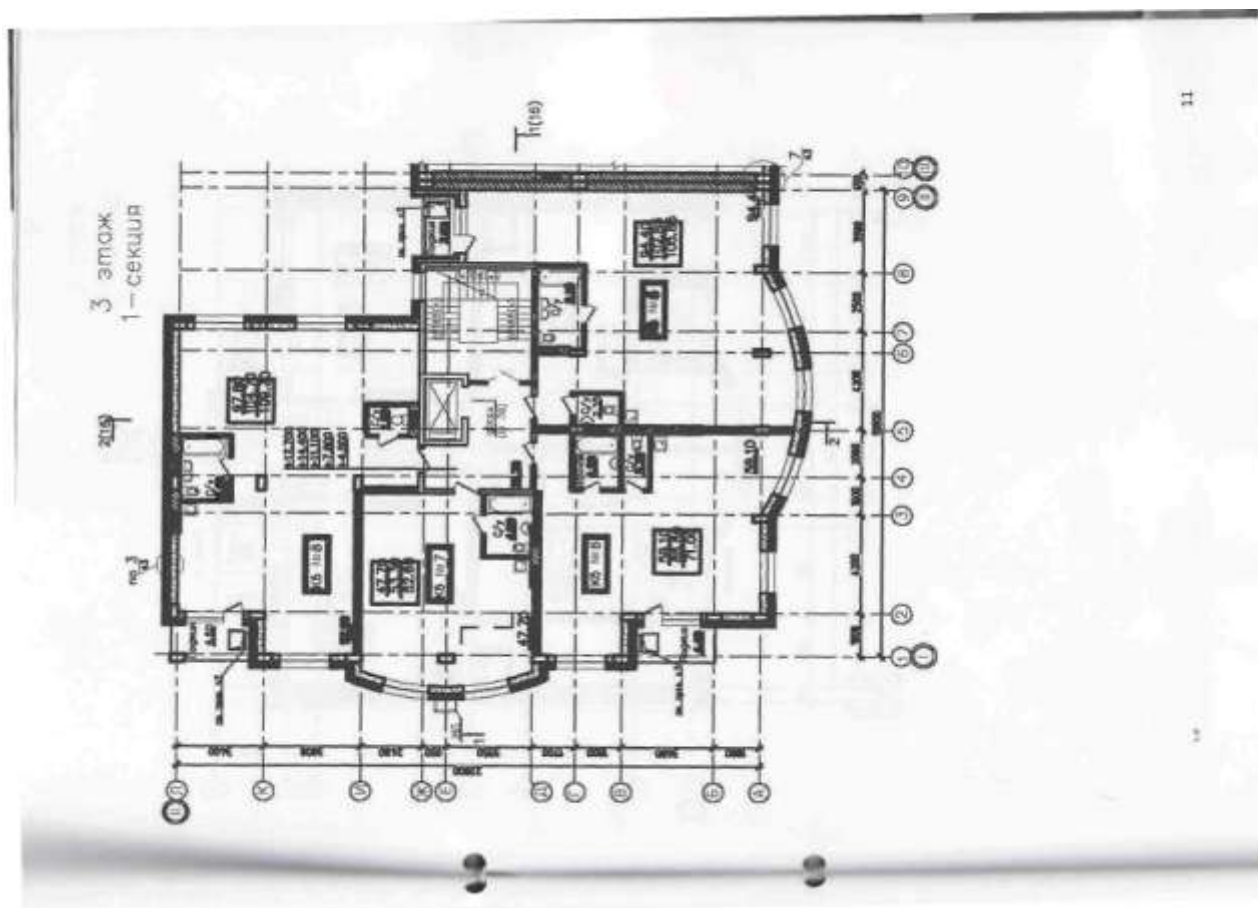
В. В. Мокшенин

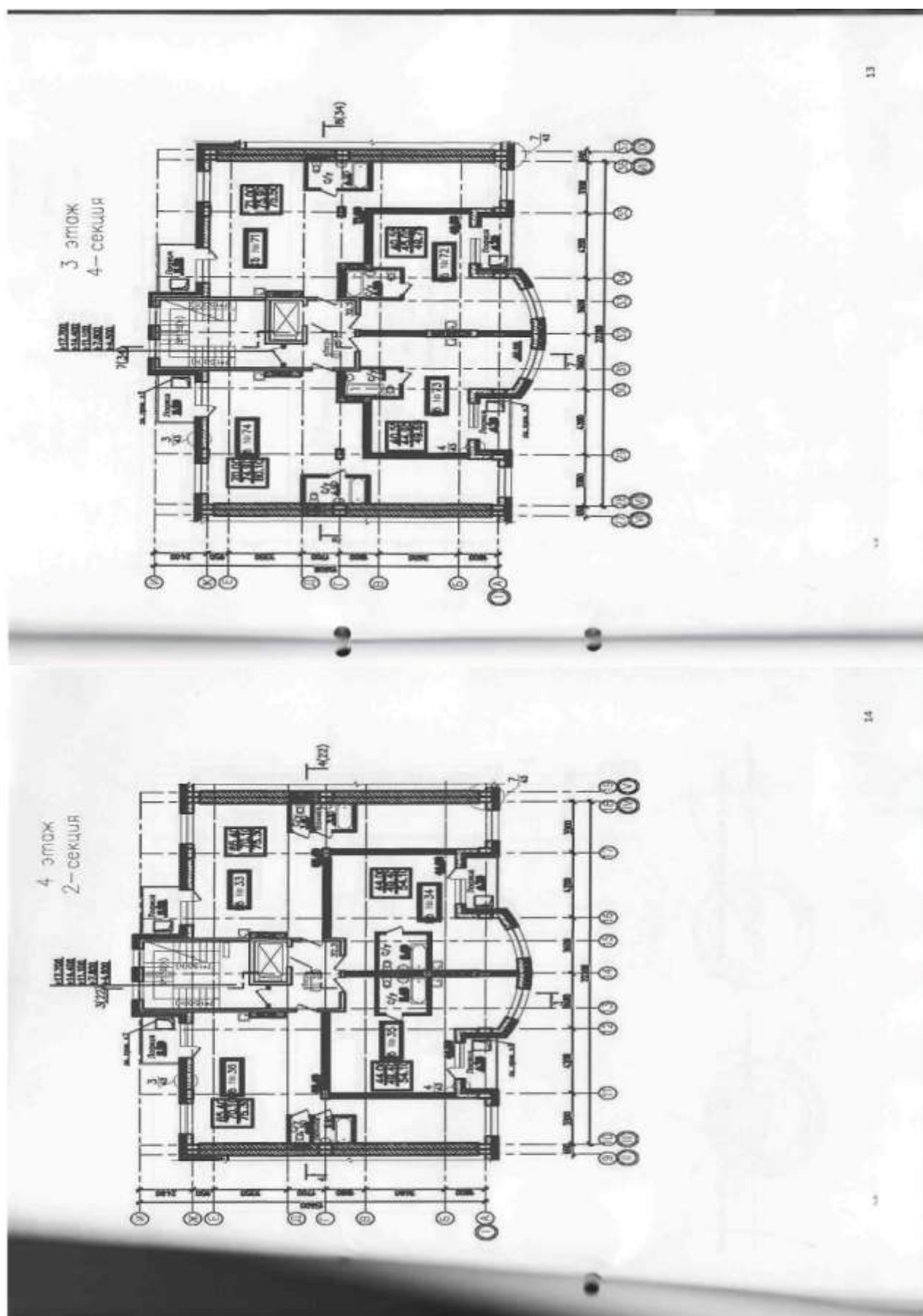
Уполномоченный долевого строительства

/Д.Н. Сукманов/

10

9







18223

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

Расписка

в получении документов на государственную регистрацию

Вид права, ограничение (обременение) права, с/ссылка: Регистрация договора долевого участия в строительстве

Объект(ы) недвижимости:

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

Земельный фонд

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

2. Булатов Артур Давирович, действует от имени представляемого: ООО "Челюк Хаус"

представлены следующие документы:

№ п/п	Наименование документов	Кол-во экземпляров	Кол-во листов		Отсутствует ли документ
			подлинный	копия	
1	Заявление от 06.03.2014	1	1	0	
2	Платежные поручения	1	1	1	
3	Доверенность от 01.07.2014	1	1	1	
4	Доверенность от 01.07.2014	1	1	1	
5	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.03.2014 №1	3	0	3	
6	Выписка из регистра ленивых инвестиционных фондов от 27.02.2014 №50-1-14-13К-127068	1	0	1	
7	Платежная книга собрания учредителей ООО "УК Орбис" 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

Кулигина М.С.
(подпись, ФИО)

Булатов А.Д.
(подпись, ФИО)

Специалист-эксперт

(должность сотрудника, принявшего документы)

Бонин Т.А.
(подпись, ФИО)

06.03.2014 г.
(дата выдачи расписки)

12.03.2014 г.
(дата окончания срока регистрации)

После проведения государственной регистрации документов, выданы:

ВВЕДЕНКО А.А.
(должность, ФИО, подпись сотрудника, выдавшего документ)

(подпись, ФИО)

(подпись, ФИО, подпись сотрудника, выдавшего документ)

(ФИО, подпись, дата, получившего документ)

(дата выдачи (получения) документов)

Для получения информации о статусе рассмотрения документов и приема, оставшихся по ее завершению обращаться: телефон, факс и инициалы специалиста

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

г. Ханты-Мансийск

« 03 » м а р т а 2014 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом именуемое «СТРОЙПРОЕКТ», именуемое в дальнейшем «Инвестор», в лице именуемого паевого участника от «07» сентября 2010 года № 21-0001-000756, выдающего Федеральной службой по финансовым рынкам России, в лице Генерального директора Сухомеда Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

составили настоящее дополнительное соглашение № 1 (далее – «Соглашение») к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1 от «03» марта 2014 г., зарегистрированному в Едином государственном реестре недвижимости, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре 12.03.2014 г., регистрационный номер 86-86-01/011/203-4-044 (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 осуществлять компенсационную выплату в пользу Участника долевого строительства в размере 2 300 000 (Два миллиона триста тысяч) рублей 00 копеек с 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), состоящих в Объекте долевого строительства по Договору, указаны в Приложении № 2 к Договору».

5. Изложить Приложение № 2 Договора в следующей редакции:

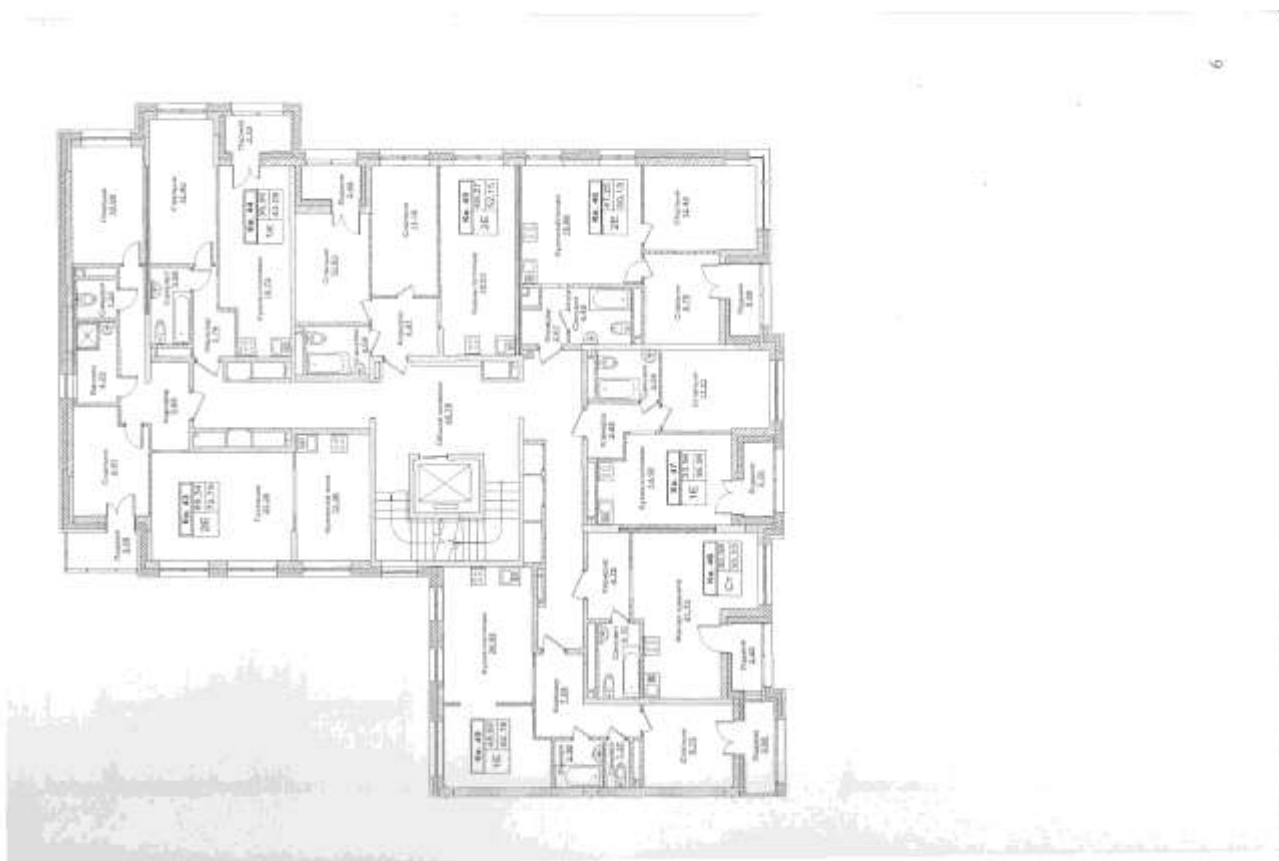
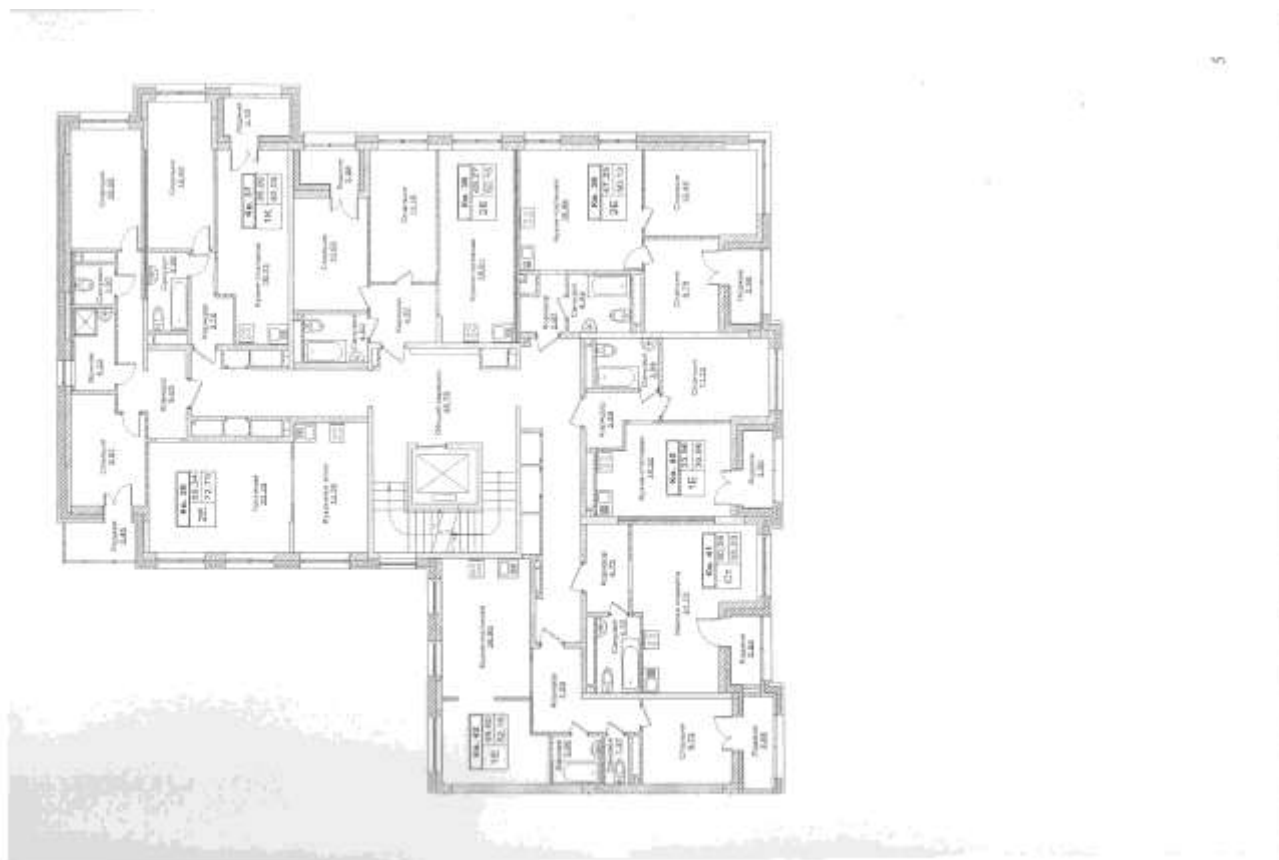
«Приложение № 2
к договору № 1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «03» марта 2014 г.

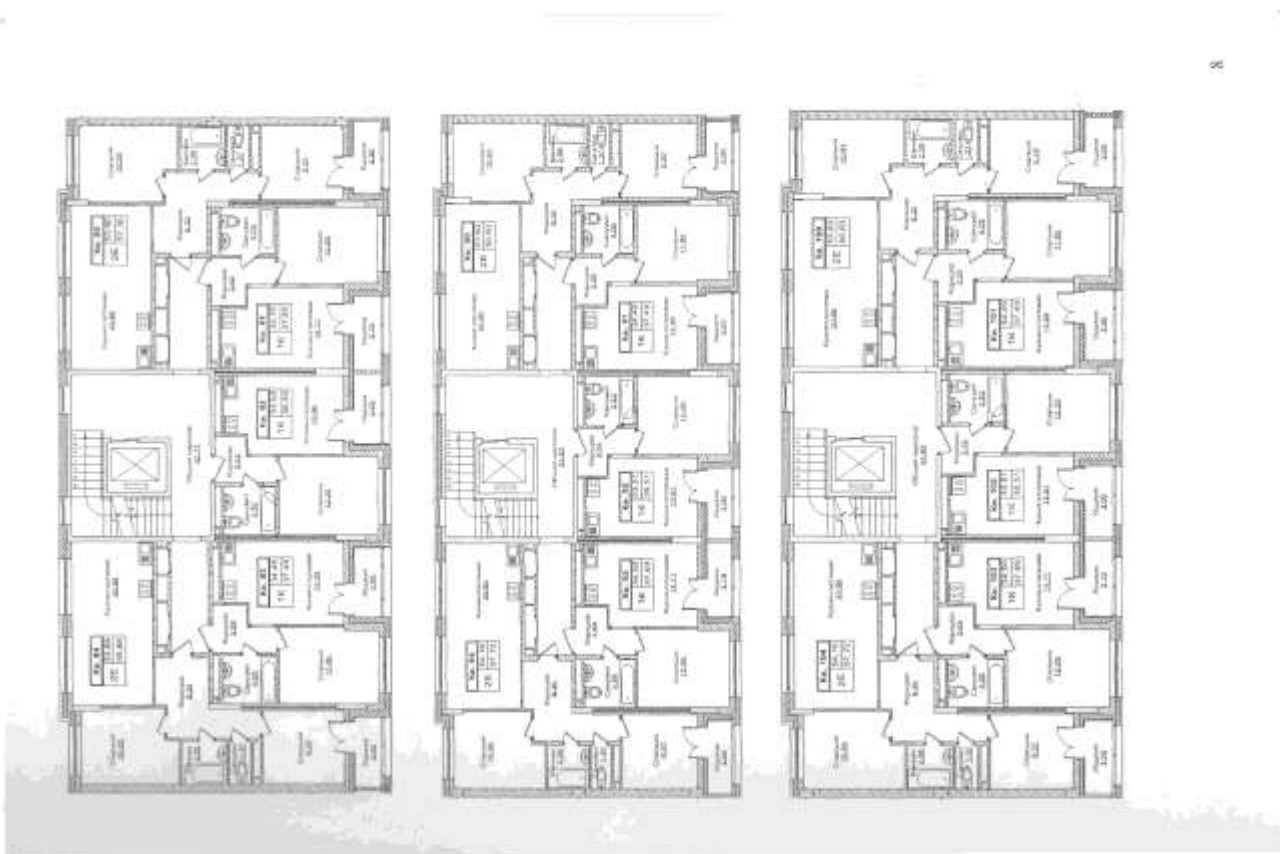
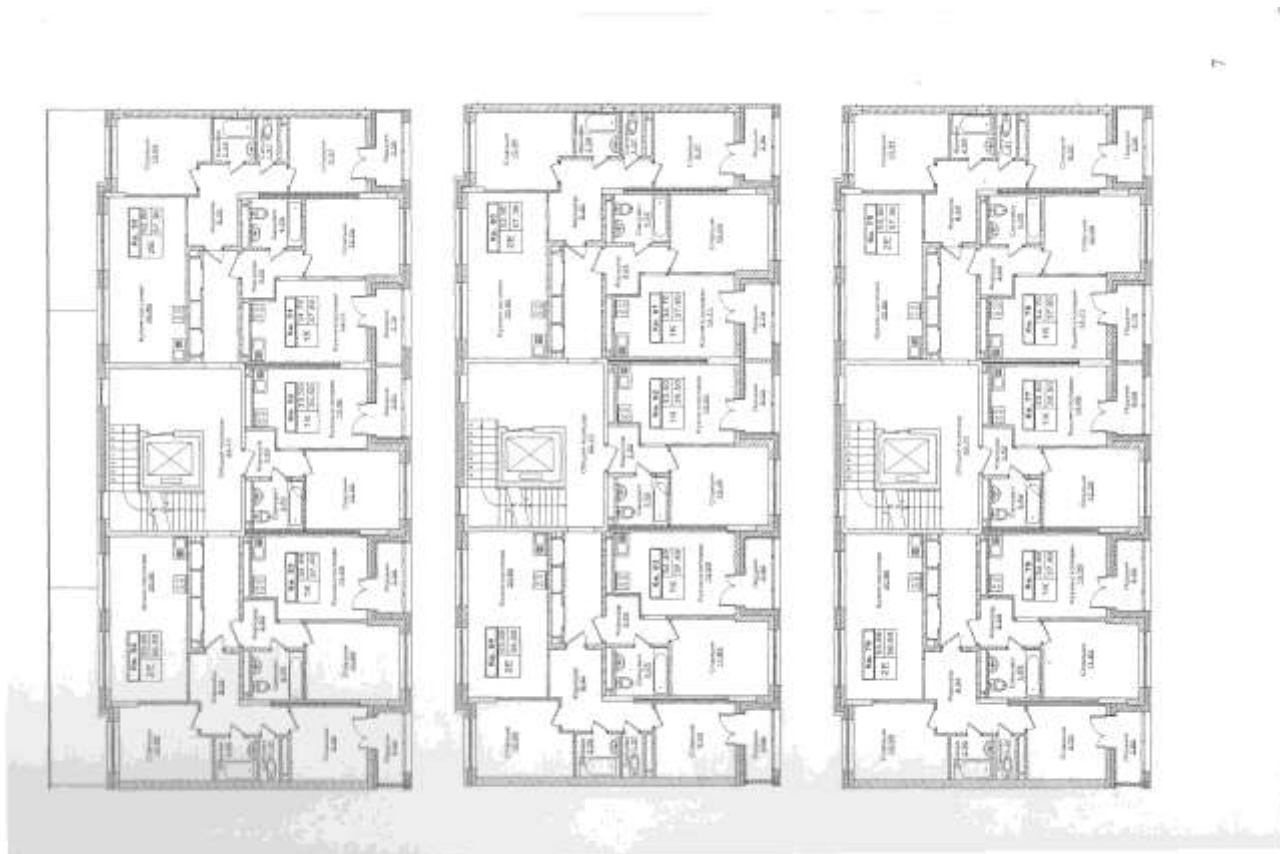
Перечень квартир, составляющих Объект долевого строительства по Договору

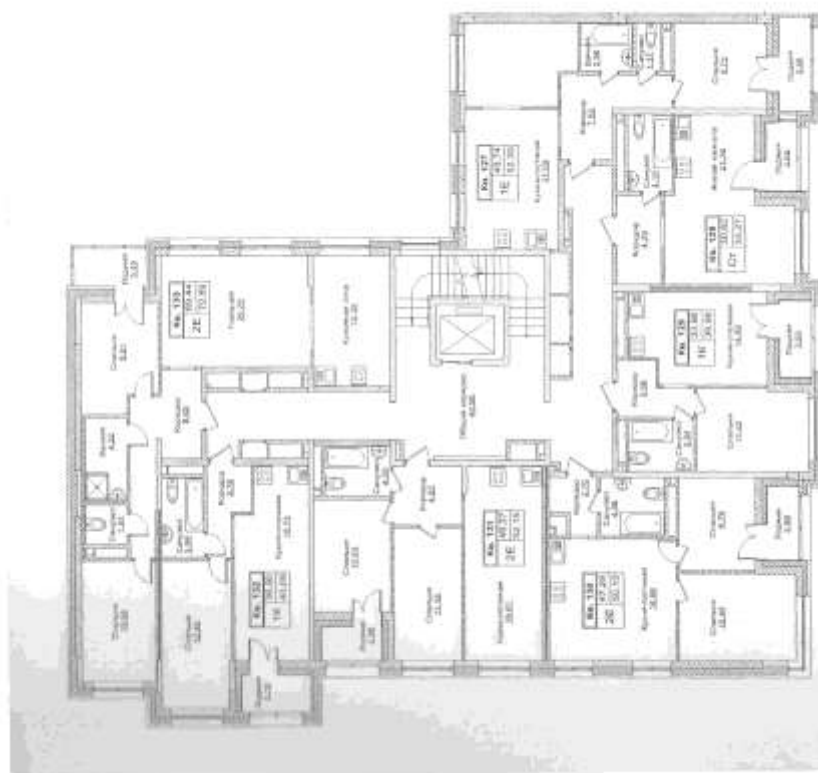
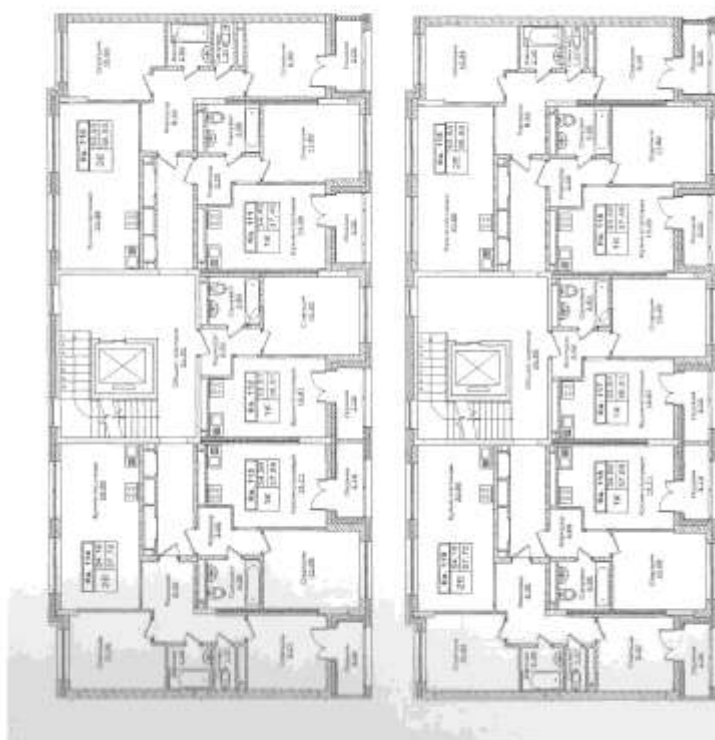
№ по квартиры	№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во лозуют	Площадь балконов, лоджий, гаражей м2 (100%)	Общая площадь без учета балконов, лоджий, гаражей м2 (100%)	Общая площадь с учетом балконов, лоджий, гаражей м2 (100%)	Стоимость м2, руб	Стоимость квартиры, руб
1	19	1	4	CT+1	3,00	33,96	36,96	62 120	2 295 955,20
2	20	1	4	CT	2,65	30,58	33,23	62 120	2 064 247,60
3	32	1	6	CT+2	2,88	47,25	50,13	62 120	3 114 075,60
4	39	1	7	CT+2	2,88	47,25	50,13	62 120	3 114 075,60
5	47	1	8	CT+1	3,00	33,96	36,96	62 120	2 295 955,20
6	48	1	8	CT	2,65	30,58	33,23	62 120	2 064 247,60
7	53	2	2	CT+1	3,00	34,49	37,49	62 120	2 328 178,80
8	54	2	2	CT+2	3,00	33,88	36,88	62 120	2 353 385,80

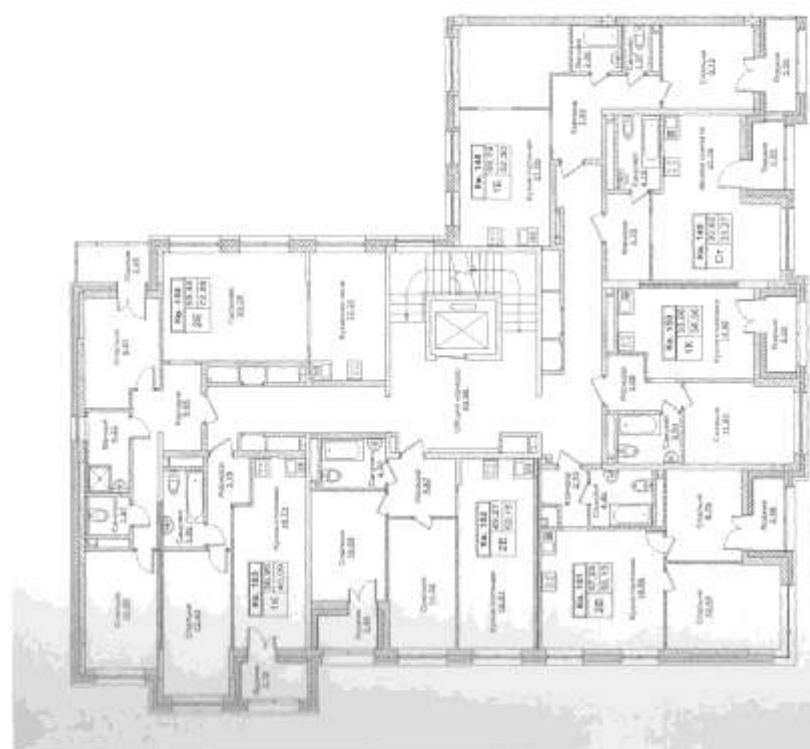
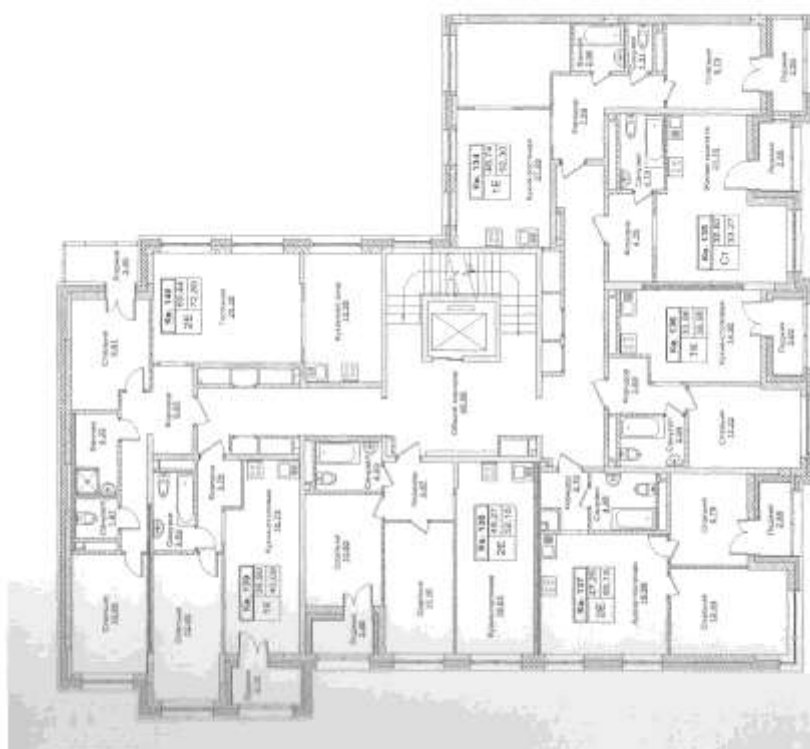
9	62	2	4	CT+1	3,00	33,50	36,50	62 120	2 267 380,00
10	63	2	4	CT+1	3,00	34,49	37,49	62 120	2 328 178,80
11	64	2	4	CT+2	3,00	33,88	36,88	62 120	2 353 385,80
12	79	2	7	CT+2	3,00	53,88	56,88	62 120	3 453 385,60
13	82	2	8	CT+1	3,00	33,50	36,50	62 120	2 267 380,00
14	83	2	8	CT+1	3,00	34,49	37,49	62 120	2 328 178,80
15	84	2	8	CT+2	3,00	53,88	56,88	62 120	3 453 385,60
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	3,60	34,49	37,49	62 120	2 328 178,80
19	102	3	5	CT+1	3,60	33,51	36,51	62 120	2 268 001,20
20	110	3	7	CT+2	3,60	53,83	56,83	62 120	3 530 179,60
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	2 440 390,80
24	133	4	3	CT+2	3,45	69,44	72,89	62 120	4 537 526,80
25	135	4	4	CT	2,65	30,62	33,27	62 120	2 066 732,40
26	150	4	4	CT+1	3,60	33,96	36,96	62 120	2 295 955,20
27	150	4	6	CT+1	3,60	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	3 259 588,00
30	156	4	7	CT	2,65	30,62	33,27	62 120	2 066 732,40
31	157	4	7	CT+1	3,60	33,96	36,96	62 120	2 295 955,20
Итого:									84 977 675,20

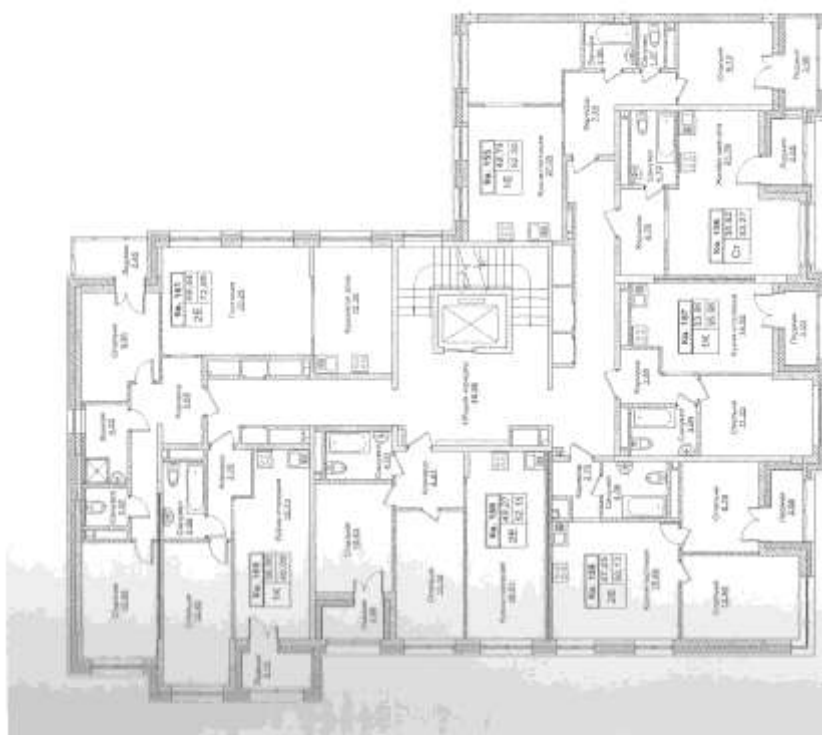












частичке долазног стронцијума:

Сукманов Д.В.

Заключение:

Трехлозский М.В.,

6. Участники долевого строительства обязуются доплатить сумму в размере 6 833 (Шесть тысяч восемьсот тридцать три) рублей 20 копеек на расчетный счет Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней после регистрации настоящего Соглашения.

последних дней после регистрации настоящего Соглашения.

7. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступающей в силу со дня его государственной регистрации, в установленном законодательством Российской Федерации порядке, и вступает в силу после государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее - органы Регистрации) и действует в течение срока действия Договора.

В Страны обмундуются осуществлять действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органах Регистрации.

9. Настоящее Соглашение составлено в 3-х (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органах Федеральной службы.

13

каждый из них, один экземпляр передается в органы Регистрации.

10. Адреса и резидентные Сторон,

1

Министерство сугубо технической ответственностью «Чехов Хаус»

Климов, Владимир Фёдорович, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Звезда, д. 1; ОГРН 3338601000492, ИНН 8601049051, КПП 860101001.

[illegible]

Journal of Management Inquiry 19(4)

Преловская М.В./

Преловская М.В./

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 109–116

Общество с ограниченной ответственностью «ОРГО.И.» Д.У. ЭНПФ
свидетельств № 0701000001

Адрес: 119074, Российская Федерация, г. Москва, ул. Вавилова, дом 5, корпус 3, ОГРН 1107746237147,
ИНН 77-08/0017746237, e-mail: info@itbis.ru, тел.: +7(495) 937-72-20 (20х1), факс: +7(495) 937-72-20 (20х1). ITBIS (AO) | Москва, РФ

[illegible]

Генеральный директор

Сукманов Д.В./

Сукманов Д.В./

2

[illegible]

Итого припущено,
пронумеровано, скреплено
печатью и подписью _____

Генеральный директор
ООО «УК «ОРЕОЛ»

Сукманов Д.В./



Итого припущено,
пронумеровано, скреплено
печатью и подписью _____

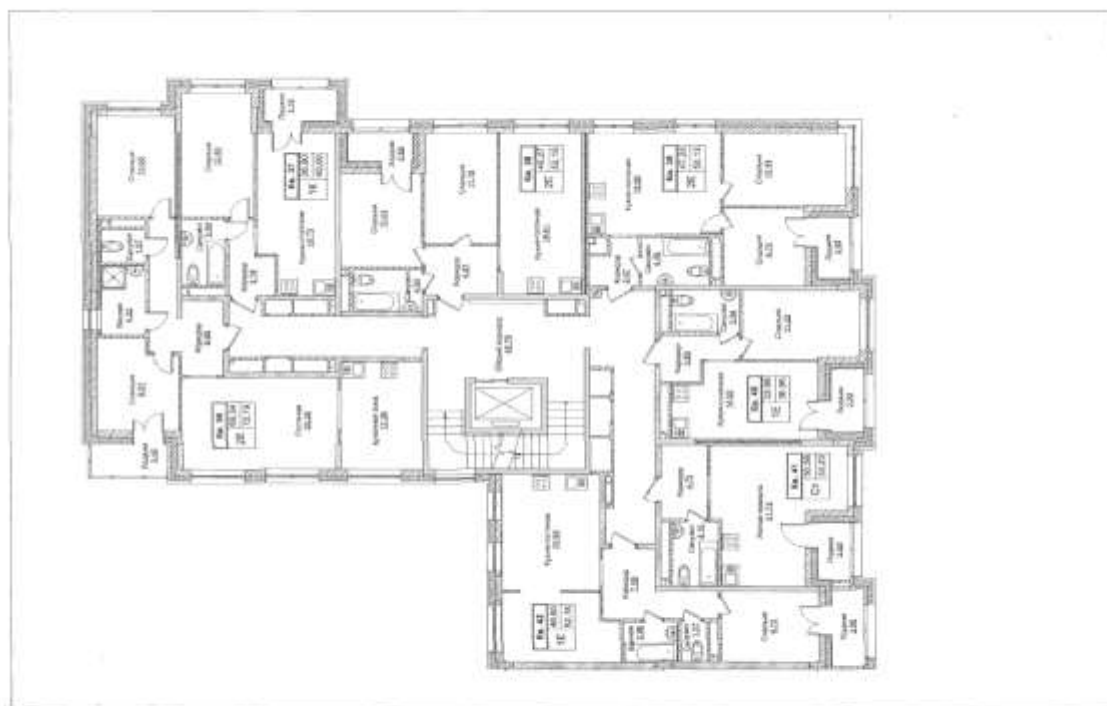
Генеральный директор
ООО «УК «ОРЕОЛ»

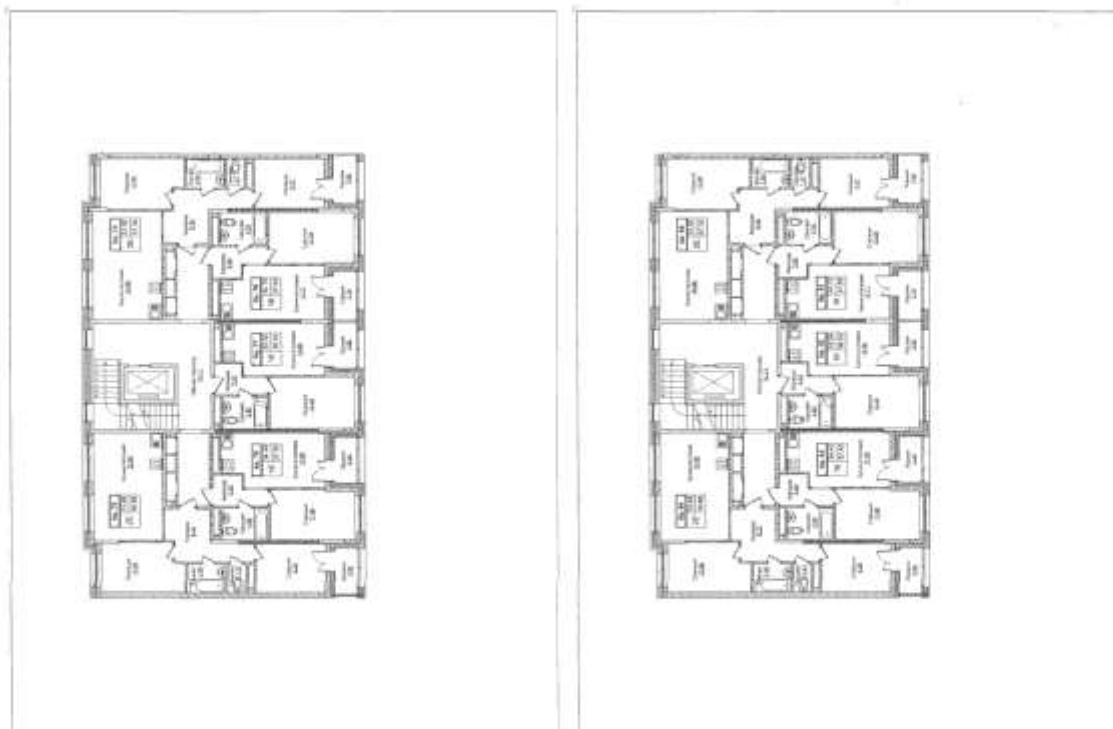
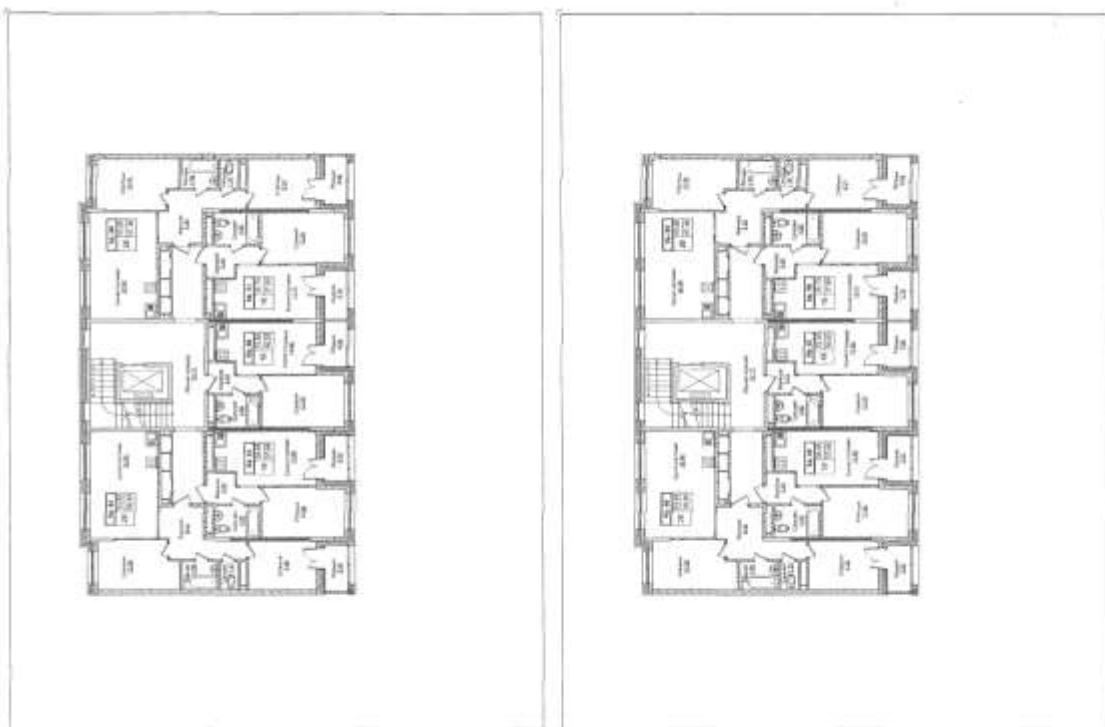
Сукманов Д.В./

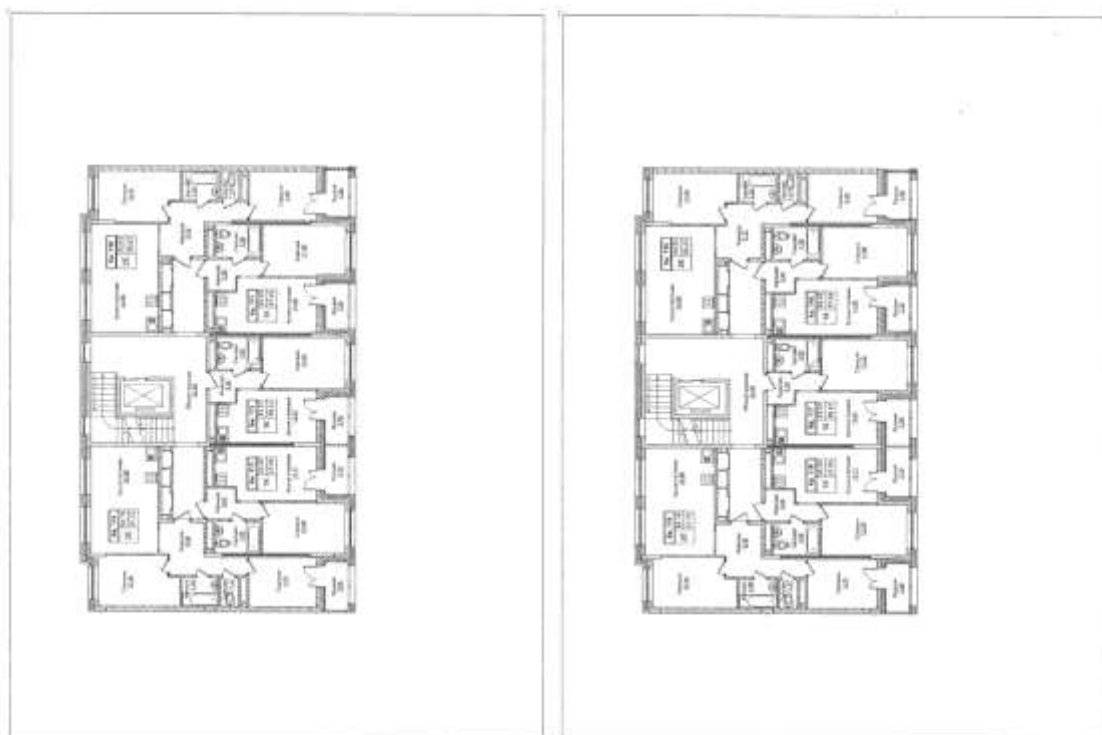
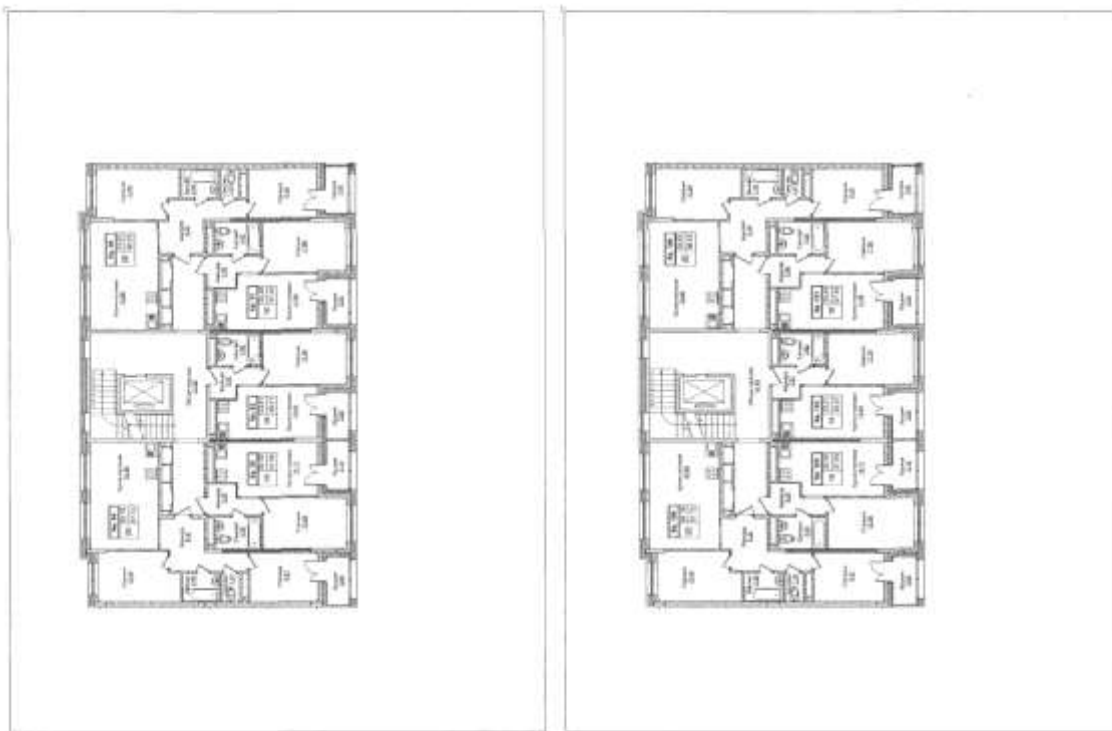


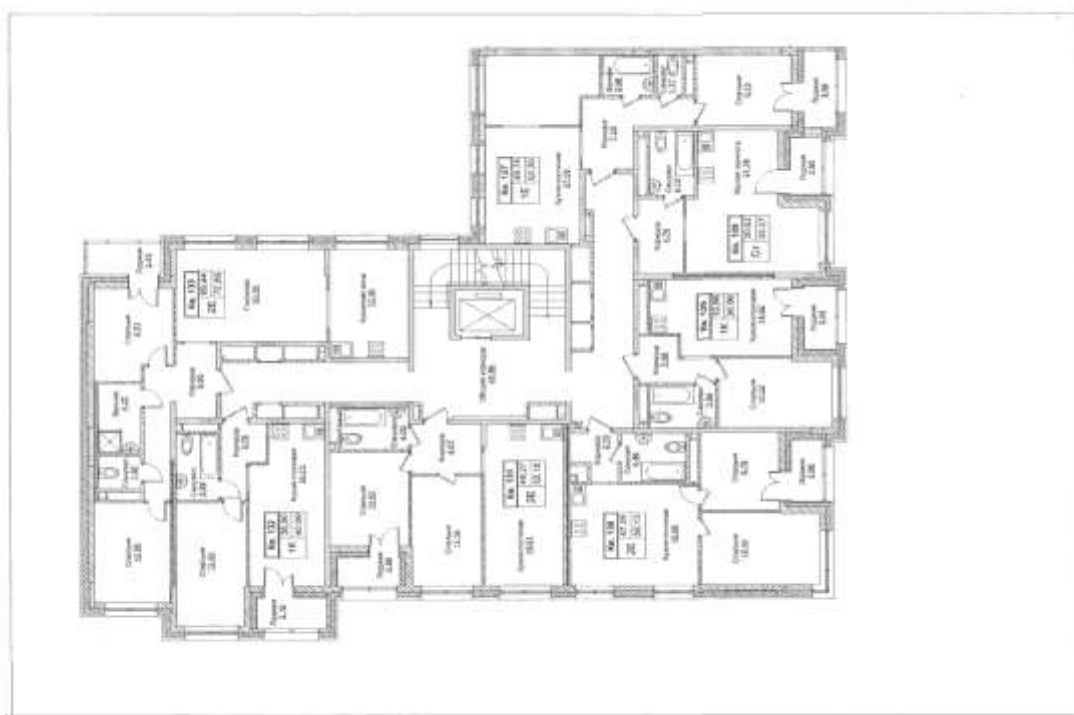
[illegible]



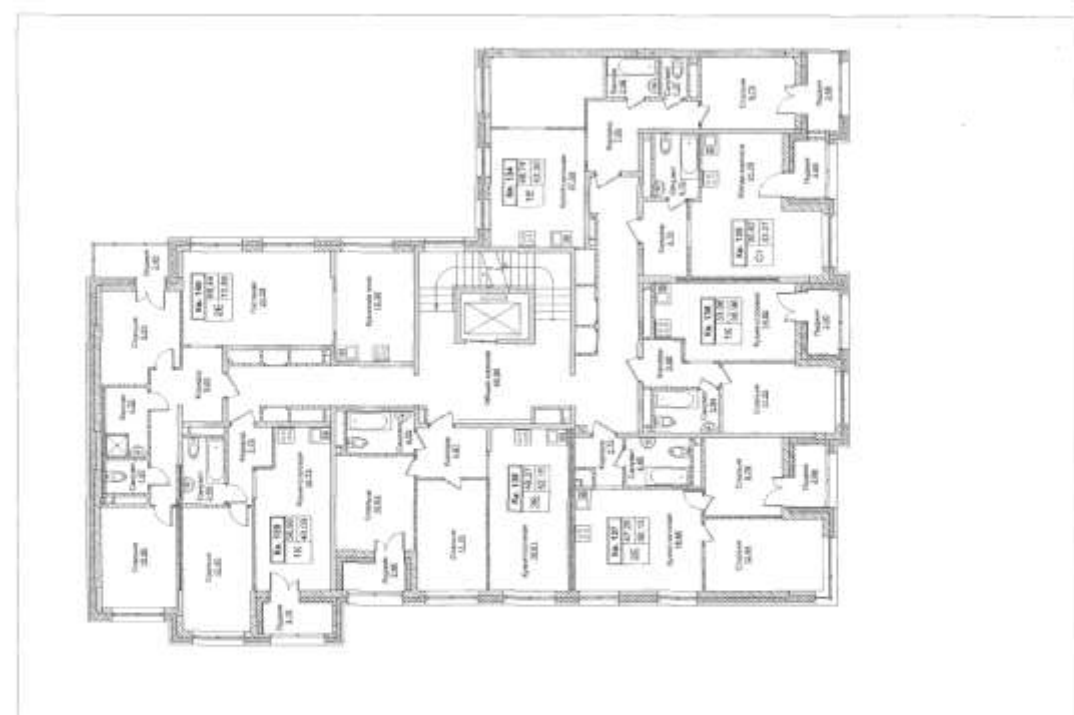




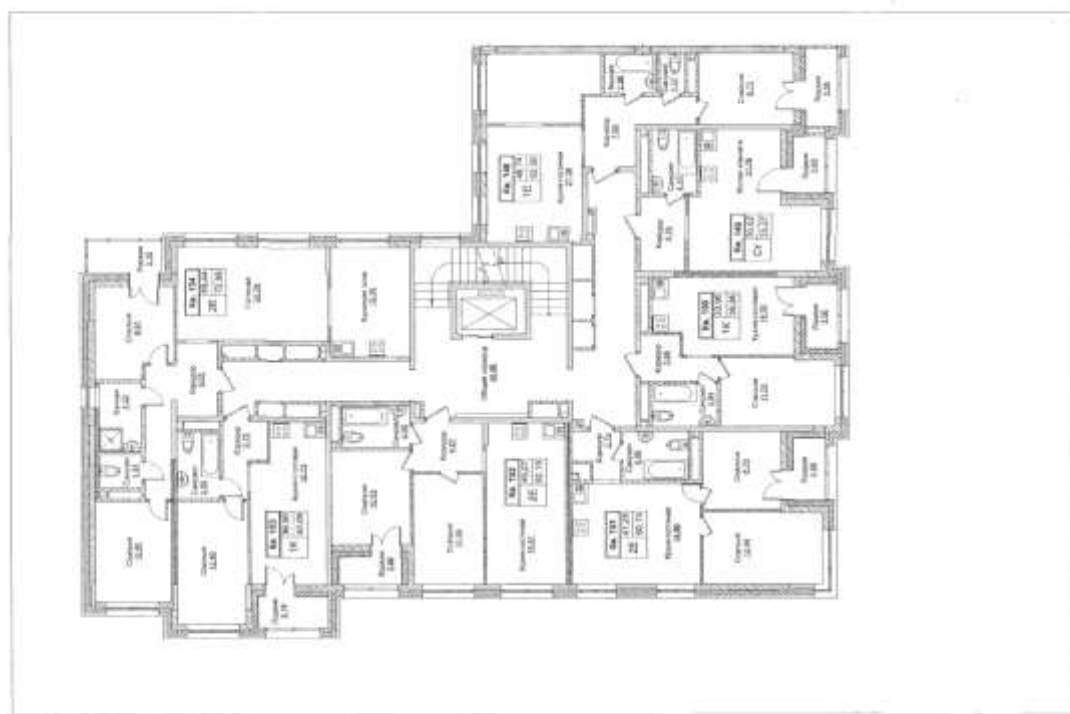




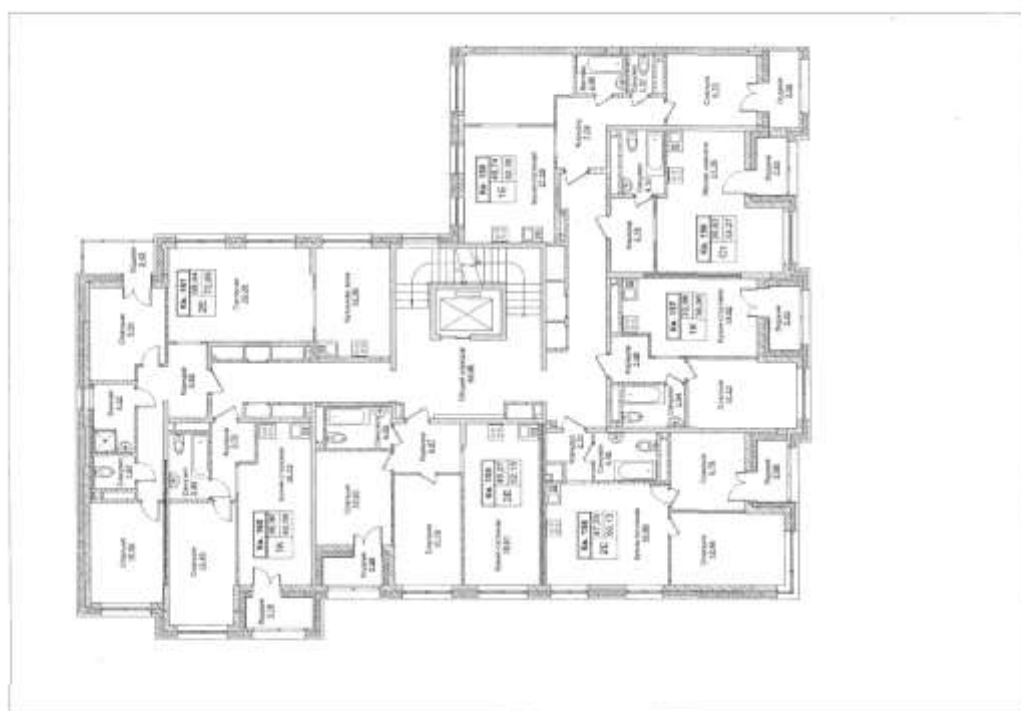
11



12



13



Участники долевого строительства:

Загрозливий:

二

2. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступающей 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 осуществлять действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органах Росрегистрации.

4. Настоящее Соглашение составлено в 3-х (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр передается в органы 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 11138601000493, ИНН 8601049051, КПП 860101001,
р/с 40702810067460084403 в Запсибкомбанке филиал Сбербанка РФ г. Тюмень, БИК 047102651, к/с 301018108000000000661

Участник долевого строительства:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕО.Ю» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОИПРОЕКТ»
Адрес: 119334, Российская Федерация, г. Москва, ул. Вавилова, дом 5, корпус 3, ОГРН 1107746237147, ИНН/КПП 7704750193/772502001, р/с 40701810392000152914 в ГТБ (АО) г. Москва, к/с 301018102000000000823, БИК 044525823

6. Подписи Сторон:

Участник долевого строительства:

Сулманов Д.В./

Застройщик:

Бухаров И.В./

Итого прошнуровано,
пронумеровано, скреплено,
печатью и подписью 75
1 01.10.2016 1 лист (ов)

Генеральный директор
ООО «УК «ОРЕО.Ю»

/Сулманов Д.В./

**Дополнительное соглашение № 3
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1
от «03» марта 2014 г.**

г. Хапты-Мансийск

от «03» марта 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Чехов Хаус», имеющее в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Прасковьи Марии Викторовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом публичности «СТРОЙПРОЕКТ», являющееся акционером на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и паевыми инвестиционными фондами от «07» сентября 2010 года № 21-000-1-00758, выданной Федеральной службой по финансовым рынкам России, в лице Генерального директора Сухова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, имеющего в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

совместно имеющие «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение № 3 (далее – «Соглашение») к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1 от «03» марта 2014 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хапты-Мансийскому автономному округу-Югре 12.03.2014 г., регистрационный номер 86-86-01/011/2014-044 (далее – «Договор»), о нижеследующем:

1. Назвать п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. Применяемые 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 86-12-00101071-7, расположенный по адресу: Россия, Тюменская область, Хапты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Хапты-Мансийск, ул. Чехова-ул. Острогожского-ул. Шевченко-ул. Мавловского (строительный адрес);

- площадью 681 кв.м, с кадастровым номером 86-12-00101071-2, расположенный по адресу: Россия, Тюменская область, Хапты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Хапты-Мансийск, ул. Острогожского, д. 21;

- площадью 669 кв.м, с кадастровым номером 86-12-00101071-4, расположенный по адресу: Россия, Тюменская область, Хапты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Хапты-Мансийск, ул. Острогожского, д. 23.

Объект долевого строительства – расположенные, не предназначенные для продажи гражданам и хранения личного автотранспорта, нежилые помещения общественного назначения, состоящие из одного или нескольких жилых помещений, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и вхождения в состав Дома.

Перечень, количественные и иные технические характеристики Объекта долевого строительства представлены в Приложении №1, 2 к Договору, а также в соответствии с утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации форме проектной документации на Дом».

2. Назвать п. 3.2.5. Договора в следующей редакции:

«3.2.5. при окончательном расчете согласно п.5.2. Договора, осуществлять сверку расчетов с Участником долевого строительства по Договору и выдать ему бухгалтерскую справку о получении Застройщиком денежных средств в полном объеме, предусмотренном Договором. Представить Участнику долевого строительства в пятидневный срок после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства полную сумму «чет-фактуру» с приложением к ней заверенных «счетов-фактур» сакшальных со строительством Объекта долевого строительства».

3. Назвать п. 4.1. Договора в следующей редакции:

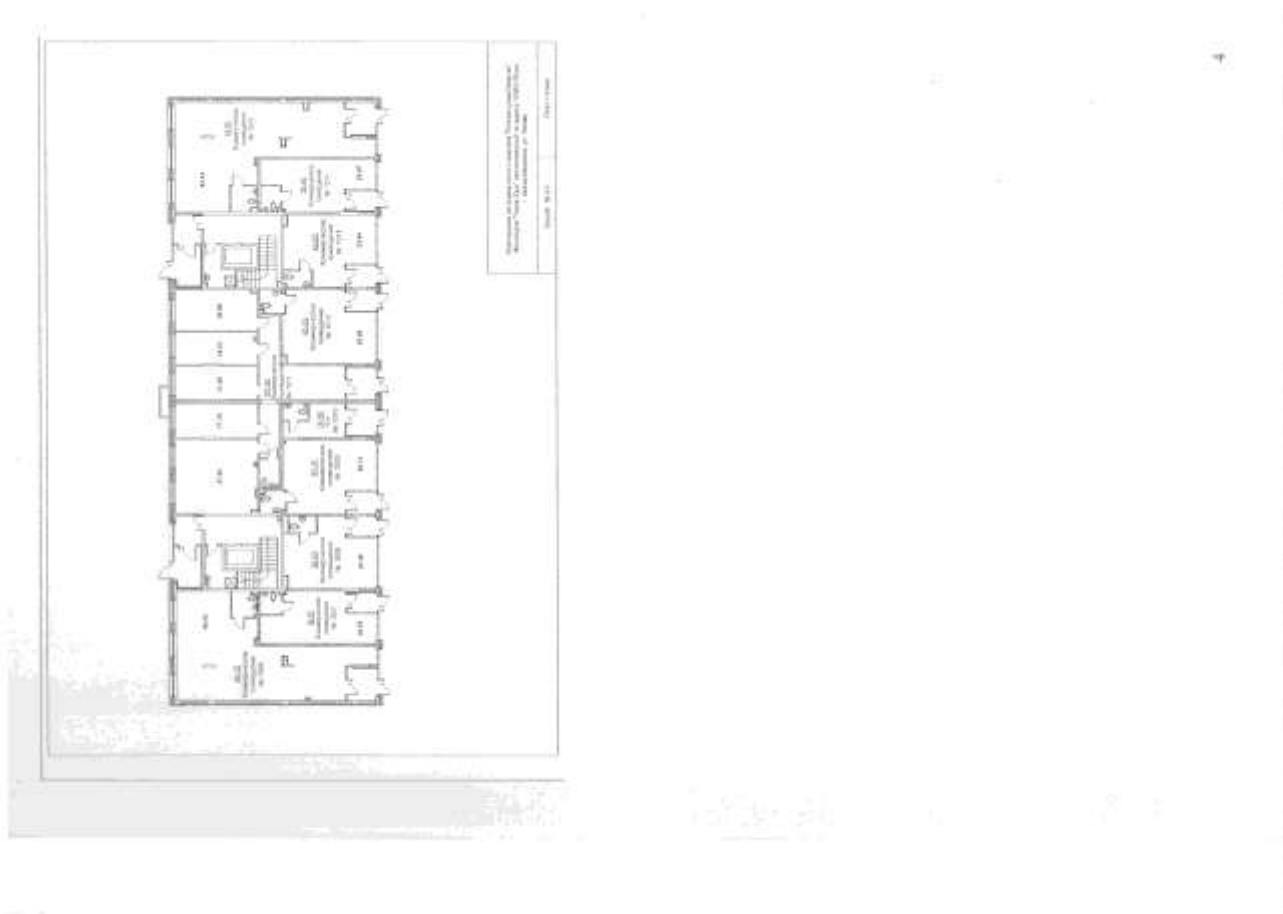
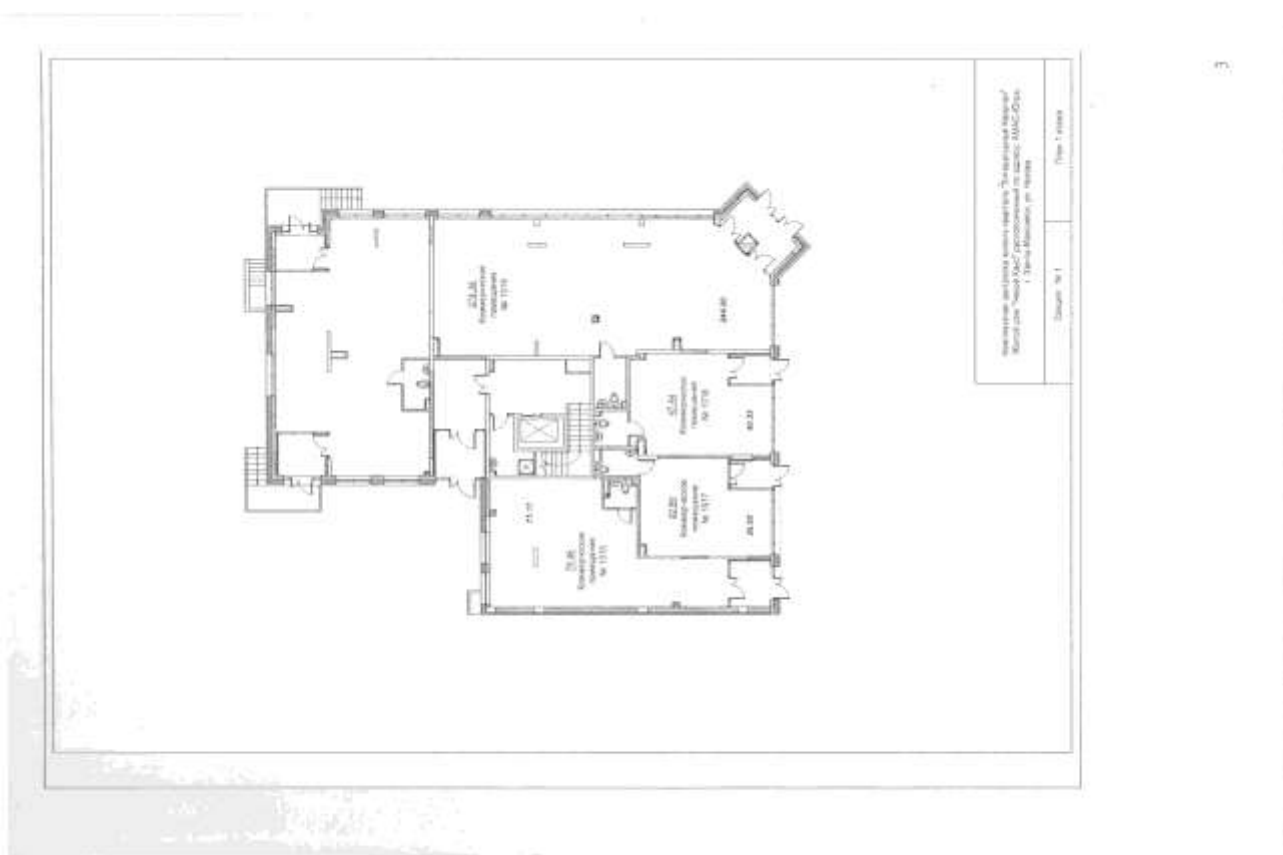
«4.1. Стоимость Объекта долевого строительства общей площадью 1 366,96 кв. м по настоящему Договору составляет 84 915 555 (Восемьдесят четыре миллиона девятьсот пятнадцать тысяч пятьсот пятьдесят пять) рублей 20 копеек. Непосредственно стоимость каждого Объекта долевого строительства указана в Приложении № 2 к Договору».

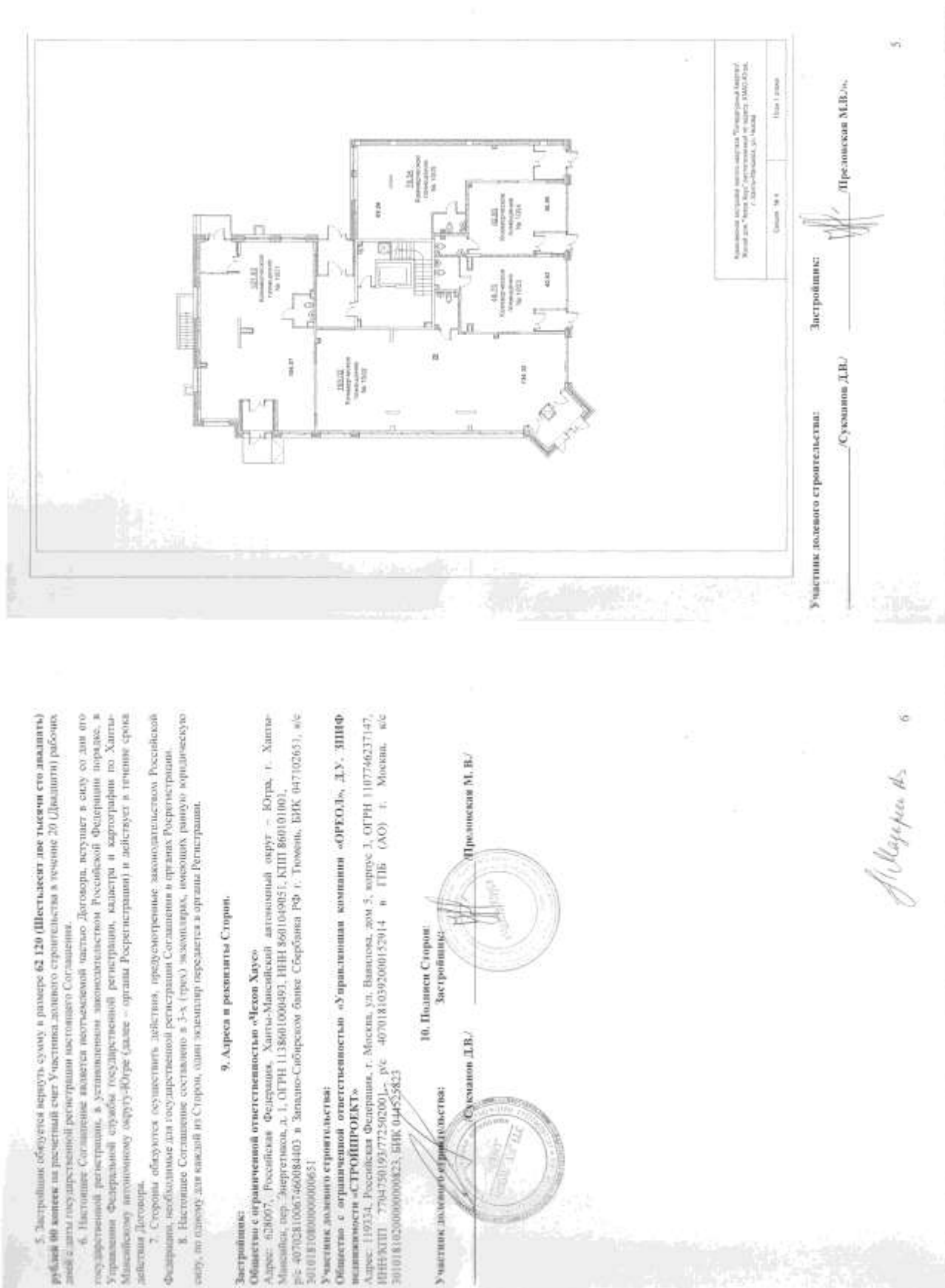
4. Назвать Приложение № 2 Договора в следующей редакции:

«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	Полная площадь, кв.м (100%)	Площадь габаритов, кв.м (100%)	Площадь санузлов, кв.м (100%)	Общая площадь, кв.м (100%)	Стоимость кв.м, руб.	Стоимость помещения, руб.
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	1 146 755,20
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





Жукманов Д.В.,



Дополнительное соглашение №4
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1
от «03» марта 2014г.

г. Хатты-Манейск

«16» декабря 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Мехов Хаус», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Препинской Мария Викторовна, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОИПРОЕКТ», именуемое в дальнейшем «Инвестор», в лице управляющего инвестиционным фондом, паевым инвестиционным фондом и неосуществляющего пенсионными фондами от «07» сентября 2010 года № 21-000-1-00758, выданный Федеральной службой по финансовым рынкам России, в лице Генерального директора Сукушиной Виктории Викторовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение № 4 (далее – «Соглашение») к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1 от «03» марта 2014 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хатты-Манейскому автономному округу-Курье 12.03.2014 г., регистрационный номер 86-86-01/011/2014-044 (далее – «Договор»), о нижеследующем:

1. Изложить в 4.1. Договора в следующей редакции:

«4.1. Стоимость Объекта долевого строительства общей площадью 1 331,73 кв. м по настоящему Договору составляет 82 105 867 (Восемьдесят два миллиона сто пять тысяч восемьсот шестьдесят шесть) рублей 60 копеек. Непосредственно стоимость каждого Объекта долевого строительства указана в Приложении № 2 к Договору».

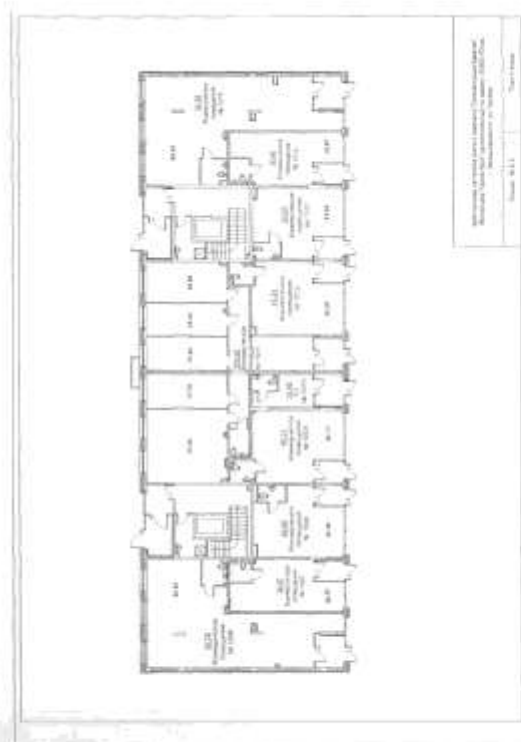
2. Изложить Приложение № 2 Договора в следующей редакции:

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

Перечень помещений, составивших Объект долевого строительства по Договору

№ п/п	№ помещения	Этаж	Полная площадь, кв.м (100%)	Площадь тамбуров, кв.м (100%)	Площадь служебных, кв.м (100%)	Общая площадь, кв.м (100%)	Стоимость помещений, кв.м, руб.	Стоимость помещений, руб.
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	9 305 602,40
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	2 660 594,60
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	2 596 576,40
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	1013	1	33,54	3,9	2,63	40,07	62 120,00	2 489 148,40
13	1014	1	29,67	3,63	3,18	36,48	62 120,00	2 566 137,60
14	1015	1	84,95	5,88	4,12	94,93	62 120,00	5 897 051,60
15	1017	1	35,92	3,78	3,19	42,89	62 120,00	2 664 326,80
16	1019	1	244,5	21,36	8,52	274,38	62 120,00	17 044 485,60
						1 331,73		82 105 867,60





Участник долевого строительства: Сукманов Д.В.

Застройщик: Истринский М.В./

Договор № 1

План-1 этаж

4

3. Застройщик обязуется предоставить авансат денежных средств Участнику долевого строительства и размере 2 800 687 (Два миллиона восемьсот шестьдесят тысяч шестьсот восемьдесят семь) рублей 68 копеек путем перечисления на расчетный счет Участника долевого строительства, указанный в п. 8 Соглашения, в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Соглашения.

4. По соглашению Сторон и в связи с изменением условий Договора Застройщик обязуется осуществлять аккредитованную выплату в пользу Участника долевого строительства в размере 2 000 000 (Два миллиона) рублей 00 копеек в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Соглашения.

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

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

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

8. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Челюв Хаус»

Адрес: 628007, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Заряточный, д. 1, ОГРН 1138601800493, ИНН 8601049051, КПП 860101001,

р/с 40702810067406084400 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 7704750191/772502001, р/с 40701810392000152914 в ЦТБ (АО) г. Москва, к/с 301018102000000000823, БИК 0445252823

Участник долевого строительства:

/Сукманов Д.В./

Застройщик:

Иреловская М.В./

Всего прошмудровано,
пронмудровано, скреплено
печатно и подписно
() листа (00)

Генеральный директор
ООО «УК «ОРЕОЛ»

/Сукманов Д.В./



**Дополнительное соглашение №5
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1
от «03» марта 2014 г.**

г. Ханты-Мансийск

Итого: 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Мехон Хаус», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Преловской Марины Викторовны, действующей 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 Сухова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение № 5 (далее – «Соглашение») к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1 от «03» марта 2014 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре 12.03.2014 г., регистрационный номер 86-86-01/01/2014-044 (далее – «Договор»), о нижеследующем:

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

«4.1. Стоимость Объекта долевого строительства общей площадью 817,22 кв. м по настоящему Договору составляет 50 765 706 (Пятьдесят миллионов семьсот шестьдесят пять тысяч семьсот шесть) рублей 40 копеек. Непосредственно стоимость каждого Объекта долевого строительства указана в Приложении № 2 к Договору.»

2. Изложить Приложение № 2 Договора в следующей редакции:

«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	Полная площадь, м2 (100%)	Площадь тубуров, м2 (100%)	Площадь саунов, м2 (100%)	Общая площадь, м2 (100%)	Стоимость помещения, м2, руб.	Стоимость помещения, руб.
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	1005	1	69,28	5,94	3,32	78,54	62 120,00	4 878 904,80
4	1006	1	84,95	5,89	3,88	94,72	62 120,00	5 884 006,40
5	1015	1	84,93	5,88	4,12	94,93	62 120,00	5 897 051,60
6	1019	1	244,5	21,36	8,52	274,38	62 120,00	17 044 485,60
						817,22		50 765 706,40



Выполнен в соответствии с проектом «Технический паспорт»
Жилой дом «Мехон Хаус» расположенный по адресу: Южно-Уральский
г. Ханты-Мансийск, ул. Мухоморова, д. 1

Сторона № 1

Лист 1 из 1



Содержание диссертации отражено в:

Суженков Д.В.

Застройщик,

Трезовская М.В./a.

3. Застройщик обязуется предоставить возврат денежных средств Участнику долевого строительства в размере **31 340 161 (Тридцать один миллион триста сорок тысяч сто шестьдесят один) рубля 20 копеек** путем перечисления на расчетный счет Участника долевого строительства, указанный в п. 8 Соглашения, в срок не позднее «31» декабря 2017 г.
4. По соглашению Сторон и в связи с изменением условий Договора Застройщик обязуется осуществлять компенсационную выплату в пользу Участника долевого строительства в размере **19 590 000 (Девятнадцать миллионов ноль рублей 00 копеек)** в срок не позднее «31» декабря 2017 г.
5. 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.
6. Стороны обязуются осуществлять действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органах Росрегистрации.
7. Настоящее Соглашение составлено в 3-х (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр передается в органы Росрегистрации.

8. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Челюв Хаус»

Адрес: 628007, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1, ОГРН 11138601000493, ИНН 8601049051, КПП 860101001,

р/с 40702810067660084403 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень, БИК 047102651, к/с 301018108000000000651

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 ТПБ (АО) г. Москва, к/с 301018102000000000823, БИК 044525823

Участник долевого строительства: Сукманов Д.В. /Сукманов Д.В./

9. Подписи Сторон: Преловская М.В. /Преловская М.В./



Всего прошито, пронумеровано, скреплено печатью и подписью 5 (пять) листа (ов)

Генеральный директор ООО «ОРЕОЛ»

/Сукманов Д.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 в Федеральный регистрационный список России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций пенсионеров 4 июля 2007 года за № 0000

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

25.07.2007

475 -07

11/20/2011

Discussion and Conclusions

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.

Salpiglosside flowers ripe in October, August, usually in threes axillaries dichotomous or apically terminal on a single pedicel.

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

Москва

Петровская Е. В.



ПОЛИС № 0991R/776/91134/6



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/91134/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Илюхин Валерий Иванович

Адрес регистрации и/или ИНН: 141092, Московская обл, Королев г, Юбилейный мкр, Лесная ул, дом № 5, квартира 45

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису страхования.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия настоящего Полиса страхования:

Настоящий Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Полиса страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия настоящего Полиса страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия настоящего Полиса страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик: /Кожесмякин А.А./
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь: /Илюхин Валерий Иванович/

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 13 октября 2016 г.

ПОЛИС № 0991R/776/90052/6



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/90052/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" (ООО «Центр оценки инвестиций»)

Юридический адрес: 141090, Московская обл. г. Королев, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, дом № 12, пом. 019

ИНН 5054011713

Объектом страхования: являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховым случаем: являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Полиса страхования:

Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

По Настоящему Полису страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования.

Страховщик: /Кожемякин А.А./
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь: /Луценко Роман Сергеевич/

Иск - Висарьев Т.С. (495) 229-49-71 (540)



Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 13 октября 2016 г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью
135 (Сто тридцать пять) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

